



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060301

DOM
2019-01-10
Stockholm

Mål nr
F 10572-17 och
F 10573-17

Sid 1 (31)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, domar 2017-10-25 i mål F 2109-16, F 2111-16, F 2113-16, F 2115-16, F 2118-16 och F 2119-16, se bilaga A, samt i mål F 2121-16, se bilaga B

PARTER

Klagande

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

Motpart

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
Advokatfirman Wijk & Nordström AB
Box 1022
751 40 Uppsala

SAKEN

Ledningsrätt för befintliga basradiostationer för elektronisk kommunikation

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Se nästa sida.

Dok.Id 1442233

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00	08-561 675 59	måndag – fredag
103 17 Stockholm		08-561 675 50		09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se		
		www.svea.se		

1. Luleå kommuns och Hemsö Norrbottenfastigheter KB:s ändringsyrkanden avseende inträngsersättning avvisas.
 2. Med ändring av mark- och miljödomstolens domar, utom såvitt avser rättegångskostnader, fastställer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut 2016-08-16 i ärende nr BD141361 (fastigheten Stadsön 1:461), BD151067 (Kungsfågeln 5), BD141363 (Hertsön 12:170), BD151069 (Daggkåpan 1), BD151065 (Skutviken 16:18) och BD15137 (Mjölkudden 3:11), med den ändringen att ersättningen för upplåtelseerna bestäms för
 - a. Stadsön 1:461 till 103 000 kr,
 - b. Kungsfågeln 5 till 146 000 kr,
 - c. Hertsön 12:170 till 298 000 kr,
 - d. Daggkåpan 1 till 209 000 kr,
 - e. Skutviken 16:18 till 307 000 kr, och
 - f. Mjölkudden 3:11 till 150 000 kr.
 3. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut om upphävande av Lantmäteriets beslut i ärende BD141364 (fastigheten Bävern 1).
 4. 3G Infrastructure Services AB ska utge ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen till Luleå kommun med 542 973 kr, varav 481 766 kr utgör ombudskostnad, och till Hemsö Norrbottenfastigheter AB med 90 496 kr, varav 80 294 kr utgör ombudskostnad. På beloppen ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

3G Infrastructure Services AB (3GIS) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens domar, ska fastställa Lantmäteriets beslut 2016-08-16, ärendenr BD141361 (fastigheten Stadsön 1:461), BD151067 (Kungsfågeln 5), BD141364 (Bävern 1), BD141363 (Hertsön 12:170), BD151069 (Daggkåpan 1), BD151065 (Skutviken 16:18) och BD15137 (Mjölkudden 3:11), med den ändringen att ersättningen för följande fastigheter ska sättas ned:

Stadsön 1:461 till	37 500 kr,
Kungsfågeln 5 till	93 750 kr,
Hertsön 12:170, till	137 500 kr,
Daggkåpan 1 till	31 250 kr,
Skutviken 16:18 till	93 750 kr, och
Mjölkudden 3:11 till	150 000 kr.

3GIS har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta Luleå kommuns rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

Luleå kommun har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle fastställa Lantmäteriets beslut om ledningsrätt har kommunen inledningsvis yrkat att ersättningen för nedanstående fastigheter ska bestämmas till följande belopp.

Stadsön 1:1461 till	1 143 000 kr,
Kungsfågeln 5, till	1 180 000 kr,
Bävern 1 till	2 059 000 kr,
Hertsön 12:170 till	1 143 000 kr,
Daggkåpan 1 till	1 200 000 kr, och
Skutviken 16:18 till	1 293 000 kr.

Hemsö Norrbottenfastigheter KB (Hemsö) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle fastställa Lantmäteriets beslut om ledningsrätt har Hemsö inledningsvis yrkat att ersättningen för Mjölkudden 3:11 ska bestämmas till 1 325 000 kr.

Kommunen har därefter, under handläggningen i Mark- och miljööverdomstolen, yrkat ersättning med ytterligare 2 000 000 kr avseende Bävren 1 och med 500 000 kr avseende varje annan fastighet. **Hemsö** har samtidigt yrkat ersättning med ytterligare 500 000 kr avseende Mjölkudden 3:11.

3GIS har begärt att kommunens och Hemsös yrkanden om ytterligare ersättning ska avvisas.

Kommunen och **Hemsö** har begärt ersättning för sina rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen.

FRÅGAN OM TILLÅTLIGHETEN AV KOMMUNENS I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN FRAMSTÄLLDA ERSÄTTNINGSYRKANDE

Kommunen och Hemsö har som skäl för att ändra yrkandena om ersättning anført att man först i Mark- och miljööverdomstolen fått del av den korrekta uppgiften om hur mycket en flytt av en mast skulle kosta. Kommunen och Hemsö har vidare anført att det saknas regler som hindrar att ett ersättningsyrkande ändras i högre rätt.

Bolaget har anført bl.a. att uppgifterna framfördes även vid mark- och miljödomstolen. Det angavs att kostnadsuppgiften om 500 000 kr var en genomsnittlig kostnad för nyetablering av en basradiostation och vidare att det regelmässigt är billigare att flytta en basstation placerad i och på en byggnad till en annan byggnad eller att flytta en befintlig anläggning inom en och samma byggnad än en nyetablering. Det är inte tillåtet att ändra ersättningsyrkandet i Mark- och miljööverdomstolen.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning. För handläggningen av ifrågavarande mål i domstolen gäller lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen). I motsats till rättegångsbalken uppställer ärendelagen inte några uttryckliga krav på att yrkanden ska ha framställts i viss ordning. I ärenden som grundas på ansökningar eller på överklaganden gäller dock normalt samma ordning som i rättegångsbalken, dvs. yrkanden får som huvudregel inte ändras i överrätt. Har det inträffat en ny omständighet under förfarandet i överrätten, kan det dock föranleda att ett yrkande får ändras (prop. 1995/96:115 s. 101–102).

Kommunen och Hemsö har uppgett att de ändrat sina ersättningsyrkanden sedan 3GIS företrädare vid sammanträdet i Mark- och miljööverdomstolen uppgett att den vid Lantmäteriet angivna kostnaden för en flytt, dvs. 500 000 kr, enbart är ett genomsnitt och att kostnaden kan bli såväl högre som lägre, mellan 100 000 kr – för tillfällig flytt till en byggnadsställning – och 1 000 000 kr. Enligt uppgifter som 3GIS lämnat till Lantmäteriet framgår att en demontering och en nybyggnation skulle kosta från 500 000 kr och uppåt. Lantmäteriet har vid bestämmandet av ersättning också hanterat uppgiften som ett genomsnitt och bedömt kostnaden vid om- och tillbyggnad olika beroende på vilken typ av flytt som bedömts kunna bli aktuell. Vad 3GIS företrädare uppgett här innebär därför inte att det framkommit någon sådan ny omständighet som kan medföra att kommunen och Hemsö har rätt att höja sina ersättningsyrkanden. De nya yrkandena ska därför avvisas.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i underinstanserna, i enlighet med vad som där redovisats, med sammanfattningsvis följande tillägg i frågan om behovet av anordningarna är begränsat på grund av förestående teknikskifte.

3GIS

3G-tekniken är inte på väg att avvecklas och ersättas av annan teknik. Det kommer ta lång tid att fasa ut beståndet av mobiltelefoner och andra terminaler som inte stödjer 4G. Alla mobiloperatörer i Sverige har nät för en kombination av teknikgenerationer

och olika operatörer har olika strategier för sina mobilnät. Telenor, Tele2 och Telia har alla 2G-nät som basnät, vilket kan kompletteras med tekniker med högre kapacitet och överföringshastighet där det anses nödvändigt. Operatören Hi3G Access AB har inget 2G-nät, utan 3G-nätet utgör bolagets basnät. Generationsväxling sker över tid.

De licenser som 3GIS nyttjar är teknikneutrala och de befintliga anläggningarna är planerade och byggda för ett radionät som sänder på 2 100 MHz-bandet. Det är möjligt att använda 3GIS anläggningar också till andra radiotekniker än 3G, såsom 2G, 4G och 5G. 3GIS licenser löper ut om åtta år och det är rimligt att anta att licenserna då kommer att förlängas.

Ledningsrättslagen innehåller inte heller något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse.

Kommunen och Hemsö

De aktuella anläggningarna är stora och har högt belägna master. Anläggningarna är avsedda att ge täckning för stora områden, medan den tekniska utvecklingen på 4G/5G-området kräver betydligt mindre – men fler – anläggningar. 3G-tekniken är på väg att avvecklas och de aktuella anläggningarna kommer inte kunna användas för den nya tekniken. För den korta tid som återstår innan tekniker avvecklas kan anläggningarna inrymmas genom befintliga lokalhyresavtal. Även om operatörernas tillstånd är tjänste- och teknikneutrala kommer den nya tekniken att ställa nya krav på nätplanering och de fysiska placeringarna av basstationer.

Teknikutvecklingen gör att det är olämpligt att upplåta ledningsrätt för anläggningarna.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har lagt fram i huvudsak samma utredning i Mark- och miljööverdomstolen som i mark- och miljödomstolen. 3GIS har som ny bevisning åberopat utlåtande från Maria Jonsson. Kommunen och Hemsö har som ny bevisning åberopat två avtal och tidningsartiklar samt kompletterande yttranden från Bo-Göran Stenman. Tilläggsförhör

har hållits med Bo-Göran Stenman. Förhör har hållits med Maria Jonsson. Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ledningsrätten

Ledningsrätt i och på byggnader

3GIS har ansökt om ledningsrätt för befintliga basradiostationer i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Anläggningarna är belägna på och i byggnader. Anläggningarnas utformning skiljer sig åt något, men omfattar huvudsakligen antennbärare med antenner och länkparaboler samt annan teknisk utrustning, kablage samt teknikrum.

Kommunens och Hemsös invändningar mot att upplåta ledningsrätt grundar sig i huvudsak på problem hänförliga till att upplåtelsen skulle ske i och på befintliga byggnader, vilket skulle försvåra en ändamålsenlig utveckling av ifrågavarande fastigheter och planeringen av staden, i allmänhet och i förhållande till de kommunala uppgifterna. Kommunen och Hemsö har anfört bl.a. att byggnader inte är varaktiga på samma sätt som mark, varför ledningsrätt, som inte kan begränsas i tiden, i och på byggnader är en olämplig upplåtelseform i jämförelse med möjligheten att hyra utrymmen. När en byggnad som är belastad med ledningsrätt behöver rivras eller byggas om, blir fastighetsägaren tvungen att begära omprövning av ledningsrätten och ersättningsskyldig för ledningsrättshavarens kostnader för att flytta sin anläggning.

Redan vid ledningsrättslagens (SFS 1973:1144) tillkomst framhölls att anknytningen till fastighetsbegreppet innebär att det är möjligt att ta i anspråk utrymme i eller på sådan byggnad eller anläggning som enligt lag utgör tillbehör till fastighet (prop. 1973:157 s. 129). Lagens tillämpningsområde var däremot under lång tid begränsat till vad som i egentlig mening kan anses vara en ledning, med tillhörande anordningar. Basstationer som saknar förbindelse med ett fysiskt ledningsnät ansågs tidigare inte kunna upplåtas med ledningsrätt (se NJA 2004 s. 336). Genom en lagändring som trädde i kraft år 2004 utvidgades lagens tillämpningsområde till att även omfatta sådana anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt

ändamål men som inte utgör ledningar (2 § andra stycket ledningsrättslagen, se prop. 2003/04:136). 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 kan dock inte ifrågasättas att det också för anordningar av ifrågavarande slag är möjligt att ta i anspråk utrymme i eller på byggnader. De problem som kommunen och Hemsö har tagit upp får beaktas i samband med den närmare bedömningen av om det finns förutsättningar för att bevilja ledningsrätt i fastigheterna och, för det fall förutsättningarna finns, vid bestämmandet av ersättning för upplåtelsen.

Förutsättningar för ledningsrätt

I 6–11 §§ ledningsrättslagen anges ett antal villkor för att ledningsrätt ska få upplåtas.

Enligt 6 § ledningsrättslagen får ledningsrätt inte upplåtas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

Enligt 8 § första stycket får ledningsrätt som huvudregel inte upplåtas i strid mot detaljplan. Om syftet med planen inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras. Vid införandet av ledningsrättslagen uttalades att kravet på planöverensstämmelse inte innefattar krav på att en lednings sträckning alltid ska ha uttryckligt stöd i planen. Det ansågs tillräckligt att sträckningen överensstämmer med de intentioner som ligger bakom planen (prop. 1973:157 s. 133).

Enligt 10 § får ledningsrätt inte upplåtas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse, om inte upplåtelsen är till övervägande nytta från allmän synpunkt. Bestämmelsen gäller även inom detaljplan. I motiven anges att eftersom berörda allmänna intressen som regel har beaktats i planärendet torde det mera sällan bli aktuellt att med stöd av paragrafen vägra medgivande av ledningsrätt om ledningens sträckning är förenlig med plan. Det uttalades samtidigt att kravet på planöverensstämmelse i 8 § undantagsvis kan vara otillräckligt som skydd för

allmänna intressen, nämligen om ett nytt allmänintresse tillkommit eller förhållandena annars har ändrats efter det planen fastställdes (prop. 1973:157 s. 134).

Förenlighet med detaljplan, olägenheter för allmänna intressen (8 och 10 §§)

I likhet med Lantmäteriet anser Mark- och miljööverdomstolen att varken ledningsrätterna i sig, dvs. upplåtelseformen, eller de faktiska anordningarna kan anses motverka planernas syften eller annars hindra genomförandet av dem. Det är fråga om anordningar som är förenliga med den markanvändning som anges i planerna. Något hinder enligt 8 § ledningsrättslagen föreligger därför inte.

Ett nät för elektronisk kommunikation med god kapacitet och täckning på en konkurrensutsatt marknad är till nytta från allmän synpunkt. Kommunen och Hemsö har gjort gällande att om ledningsrätt beviljas, kommer det medföra svårigheter för kommunen att planera staden samt att utveckla och utföra andra kommunala uppgifter. Det förhållandet att kommunen kommer att behöva ta hänsyn till ytterligare ett intresse torde inte utgöra något större hinder för den framtida planeringen av staden eller för utvecklingen av olika kommunala angelägenheter. Mark- och miljööverdomstolen ansluter sig till Lantmäteriets bedömning och anser således att något hinder enligt 10 § ledningsrättslagen inte föreligger.

Lämplighetsbedömningen och intresseavvägningen (6 §)

Det ska enligt 6 § ledningsrättslagen göras en bedömning av om ändamålet med upplåtelseerna lämpligen bör tillgodoses på annat sätt samt en intresseavvägning mellan fördelar och olägenheter av upplåtelseerna.

I frågan om ändamålet med upplåtelseerna bör tillgodoses på annat sätt (lämplighetsprövningen), sägs i förarbetena att det alternativ ska väljas som vållar minst skada och vidare att sökanden inte har någon ovillkorlig rätt att få utnyttja just det utrymme som ansökan avser. Om det innebär en mindre olägenhet för fastighetsägaren att uppföra anordningen på en annan plats och den är lämplig för ändamålet, bör sökandens intresse vika (se prop. 1973:157 s. 100 f. och s. 132).

En fråga i målet är hur lämplighetsprövningen ska göras när det är fråga om redan befintliga anordningar. Om det är fråga om nyanläggning av ett kommunikationsnät i en tätort, kan det ofta finnas flera tekniskt sett godtagbara alternativa placeringar. Om det i stället gäller ett befintligt nät, redan utformat för att erhålla god täckning, innebär en omlokalisering av en anläggning att det uppstår kostnader för att rikta om andra sändare och mottagare i nätet och eventuellt också kostnader för flytt av andra befintliga anläggningar eller komplettering av nätet med ytterligare anläggningar. När sökanden redan har ett befintligt nät med väl fungerande placeringar, torde därför ofta varje annan placering för sökanden framstå som mindre lämplig och kanske även som ett sämre alternativ i förhållande till att ha kvar anläggningen med den rätt man har. Uppskattade kostnader för att flytta en ledning har också beaktats i lämplighetsbedömningen (se Hovrätten över Skåne och Blekinge, dom 2003-09-30 i mål Ö 1946-02).

Kommunen och Hemsö har i frågan om lämplighetsbedömningen bl.a. anfört att om den omständigheten att anordningarna redan finns på de sökta placeringarna får en avgörande betydelse – och att frivilliga överenskommelser därmed omvandlas till tvångsförfoganden – kommer fastighetsägare inte längre att ingå frivilliga hyresavtal. I stället bör, enligt kommunen, i prövningen bortses från att sökta upplåtelser avser befintliga anordningar. I sammanhanget kan nämnas att Högsta domstolen i rättsfallet NJA 2013 s. 795 anfört att det ”i normalfallet saknas stöd för att avslå en ansökan om en ledningsrätt på den grunden att det finns alternativa upplåtelseformer” och vidare att ”avvägningsreglerna i 6 och 10 §§ tar sikte på motstående intressen av annat slag än markägarens intresse av att utrymme kan disponeras på någon annan rättslig grund”. Av uttalandena bör inte slutsatsen dras att den placering som en gång upplåtits med hyresrätt alltid skulle vara lämplig också för en upplåtelse med ledningsrätt. Den tidigare upplåtelsen som möjliggjort placeringen har ju skett enligt andra villkor som för fastighetsägaren kan ha varit en förutsättning för att upplåta utrymmet. Exempelvis kan ett utrymme ha hyrts ut under en begränsad tid av den anledningen att fastighetsägaren därefter behöver utrymmet för andra ändamål.

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att när en anordning utgör en del i ett befintligt och väl fungerande nät inom en tätort, bör man i lämplighetsbedömningen ofta kunna utgå från att den aktuella placeringen är lämplig. Om det skulle finnas något område i närheten som t.ex. i en detaljplan pekats ut som lämpligt för en mast med bod, kan naturligtvis lämpligheten av en befintlig placering ifrågasättas. Detsamma kan gälla om fastighetsägaren kan ange konkreta skäl för att den befintliga placeringen inte är lämplig för upplåtelse med ledningsrätt. Har fastighetsägaren tillräckligt starka skäl, bör dessa också kunna beaktas i intresseavvägningen, med följd att ledningsrätt inte upplåts.

Kommunen har i flera fall invänt att det borde vara möjligt, och lämpligare, att placera master med tillhörande teknikbod på mark i stället för att ta en byggnad i anspråk. I områden där det råder mindre konkurrens om marken, kan det framstå som obefogat och oproportionerligt att mot en fastighetsägares vilja ta i anspråk en byggnad, om det finns lämplig mark i närheten. När det som i detta fall gäller anläggningar inom en tätort där det råder ett bebyggelsetryck och konkurrens om marken, torde dock, enligt Mark- och miljööverdomstolen, i många fall en placering i och på en byggnad inte framstå som mindre lämplig än en placering av en mast och en s.k. teknikbod på mark.

Domstolen återkommer till kommunens invändningar beträffande de olika upplåtelseerna.

När det gäller intresseavvägningen sägs i förarbetena att intresset av att ta fastigheten i anspråk får vägas mot motstående allmänt eller enskilt intresse. Vidare uttalades att även om paragrafen i första hand i praktiken torde komma att användas för att skydda motstående enskilda intressen, kan den användas också som skydd för allmänna intressen. Det framhölls samtidigt att ledningsrättslagen innehåller flera andra bestämmelser till skydd för allmänna intressen, bl. a. villkoret att upplåtelse av ledningsrätt ska stå i överensstämmelse med fastställd plan, och att endast om dessa bestämmelser lämnar utrymme för olika lösningar kan det bli aktuellt att tillämpa förevarande paragraf. Paragrafen är således avsedd att utgöra ett komplement till övriga bestämmelser om skydd för allmänna intressen. (Se om det nu anförda prop. 1973:157 s. 131–132.)

På ena sidan i avvägningen finns 3GIS enskilda intresse av att ha ett på sikt väl fungerande, såväl tekniskt som rättsligt, kommunikationsnät på en konkurrensutsatt marknad samt det allmänna intresset av goda telekommunikationer, vilket intresse bl.a. framgår av att ändamålet för 2004 års lagändring, med de bakomliggande rättsakterna från EU, var just att skapa bättre förutsättningar för en utbyggnad av elektroniska kommunikationsnät (se prop. 2003/04:136 s. 8–11).

Mark- och miljödomstolen bedömde att nyttan av anläggningarna inte är varaktig med hänsyn till att nätet skulle behöva byggas om inom en snar framtid på grund av teknikutvecklingen samt att utrymmet för att upplåta ledningsrätt för tillfälliga ändamål är begränsat. Sammantaget ansåg domstolen att upplåtelsen av ledningsrätt för aktuella anläggningar stred mot lagstiftarens intentioner och även i övrigt framstod som mindre lämplig samt, mot den bakgrunden och med beaktande av att 3GIS behov av utrymmena kunde tillgodoses genom frivilliga upplåtelser, att det inte fanns tillräckliga skäl att upplåta ledningsrätter.

Mark- och miljööverdomstolen anser att frågeställningen kan bedömas inom ramen för intresseavvägningen.

Parterna har i denna del åberopat ny bevisning.

Maria Jonsson har uppgett bl.a. följande. I fråga om behovet av högt placerade basstationer är det inte teknologin som är intressant utan vilken frekvens som används. 3GIS använder 2100 MHz-bandet som också används världen över för mobiltelefoni. Det nät som 3GIS använder och avståndet mellan basstationerna är även användbart för 4G. Det går då att återanvända antenner och platser och det enda som behöver bytas är den aktiva radioutrustningen. 3GIS nät i Luleå kan bytas ut direkt till 4G. Högt placerade basstationer behövs också för djuptäckning. 5G innebär inte att endast höga frekvenser används. De nuvarande frekvenserna kommer fortfarande behövas för djuptäckning och högst sannolikt användas. 4G är vidare en del av standarden för 5G och kommer att användas framöver. Mobilnät är uppbyggda och särskilt anpassade för att användarna ska kunna flytta sig mellan olika master. Flyttas en mast rubbas hela

systemet. Flyttas eller byts en basstation ut är det flera tusen parametrar som behöver ställas in och ett hundratal som behöver ställas in individuellt per basstation. Det kräver otroligt många justeringar av parametrar och rent fysiska justeringar av antenner m.m.

Genom de uppgifter som Maria Jonsson har lämnat får 3GIS anses ha visat att bolaget har ett behov av anläggningarna för det aktuella ändamålet för överskådlig tid. Detta innebär också att 3GIS enskilda intresse och det allmänna intresset av goda telekommunikationer i nu aktuella fall, väger tyngre i intresseavvägningen än vad mark- och miljödomstolen ansett.

På andra sidan i avvägningen finns kommunens och Hemsös intresse av att kunna utveckla och anpassa sina byggnader på ett ändamålsenligt sätt, som fastighetsägare i förhållande till hyresgästernas behov och som utövare av olika uppdrag inom den offentliga sektorn.

De upplåtna ledningsrätterna är lokaliserade till någon eller några utrymmen i en byggnad. Ledningsrätten är inte begränsad i tiden och kan inte, som en hyresrätt, sägas upp av fastighetsägaren inför en rivning eller en ombyggnad. Behöver fastighetsägaren disponera över det upplåtna utrymmet, kan fastighetsägaren i stället genom en omprövning av ledningsrätten få den flyttad till en annan del av fastigheten eller till en annan fastighet. Fastighetsägaren blir då skyldig att ersätta den skada ledningsrättshavaren drabbas av, t.ex. kostnader för flytt av anläggningen och torde också få stå för förrättningskostnaderna. Sådana presumerade kostnader för fastighetsägaren har denne enligt praxis rätt att få ersättning för i samband med upplåtelsen såsom en uppskattad marknadsvärdeminskning. 3GIS har också av Lantmäteriet i nu aktuella mål ålagts att till kommunen betala sådan ersättning.

Som kommunen och Hemsö har anfört är byggnader generellt inte varaktiga på samma sätt som mark och de problem som uppkommer för fastighetsägaren när ett utrymme, upplåtet med ledningsrätt, ska rivas eller byggas om är tydliga. Behöver fastighetsägaren ta utrymmet i anspråk blir denne ersättningsskyldig för ledningsrättshavarens kostnader som följer av en ändring eller ett upphävande av

ledningsrätten. Därtill kan komma ökade kostnader för administration för att ledningsrätten behöver beaktas i olika sammanhang. Dessa problem för fastighetsägaren torde vara typiska och återkommande så snart det är fråga om ledningsrätt av aktuellt slag i byggnader. Som Mark- och miljööverdomstolen har konstaterat ovan står det likväl klart att ledningsrätt för telekommunikationsanläggningar ska kunna upplåtas i byggnader. Om förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt i och på en byggnad är uppfyllda, får de speciella problem en sådan upplåtelse medför hanteras på det sätt som Lantmäteriet gjort, dvs. genom att fastighetsägaren tillerkänns en uppskattad ersättning för eventuella framtida kostnader som kan uppstå om ledningsrätten ändras eller upphävs på fastighetsägarens initiativ.

Storleken på ersättningen till fastighetsägaren för den eventuella framtida ersättningsskyldigheten gentemot ledningsrättshavaren blir en följd av ett antal osäkra antaganden och det kan i sammanhanget uppmärksammas att 2002 års ledningsrättsutredning föreslog en ändring i 33 § andra stycket ledningsrättslagen i samband med ett förslag om ledningsrätt i byggnad som inte hörde till fastighet eller tomträtt. Förslaget innebar att när en egendom i vilken ledningsrätt beviljats tagits bort, skulle ledningens innehavare svara för förrättningskostnaderna och synes vara motiverat av att varaktigheten av egendomen ansågs vara begränsad (se SOU 2004:7, s. 24, 103 och 232). Förslaget ledde dock inte till lagstiftning.

Att fastighetsägaren tillerkänns ersättning för olägenheter t.ex. i form av en framtida ersättningsskyldighet gentemot ledningsrättshavaren, bör dock i princip inte beaktas i intresseavvägningen. Först när det i intresseavvägningen har konstaterats att olägenheterna inte är större än fördelarna, och att ledningsrätt därmed kan upplåtas, bör ersättningen för de olägenheter ledningsrätten ändå innebär bedömas.

När det gäller intresseavvägningen får det i nu aktuella fall, mot den ovan angivna bakgrunden, enligt Mark- och miljööverdomstolen, krävas att fastighetsägaren i det enskilda fallet kan peka på att upplåtelsen medför konkreta och påtagliga problem som går utöver de som generellt sett uppstår när upplåtelsen sker i och på byggnader, eller

på andra omständigheter som gör att olägenheten av en upplåtelse av ledningsrätt kan anses vara större än fördelen med den, för att en upplåtelse inte ska tillåtas.

Mark- och miljööverdomstolen går härfter över till att bedöma förutsättningarna för upplåtelse av ledningsrätt var fastighet för sig med beaktande av kommunens och Hemsös invändningar.

Stadsön 1:146

På fastigheten finns idag en byggnad med bostäder och lokaler för hemtjänst. Anläggningen, som har funnits på plats med stöd av hyresavtal sedan 2002, består av antenn på taket, antennbärare genom taket ner till teknikutrymme om ca 9,5 kvm på vinden samt kablage inom byggnaden.

Kommunen har anfört att någon ändring av verksamheten inte är planerad. Som alternativ lokalisering har kommunen föreslagit att anläggningen samordnas med annan anläggning i en befintlig mast och bod ca 150 meter från byggnaden, eller placeras i en ny mast.

Den befintliga anläggningen är placerad i och på en flervåningsbyggnad i ett område utanför stads kärnan med relativt tät blandad bebyggelse. Placeringen får i sig anses lämplig. En etablering av en ny mast med teknikbod på mark framstår inte som lämpligare. Med stöd av lagen (2003:389) om elektronisk kommunikation kan en placering i den befintliga masten och boden, som kommunen föreslagit, övervägas. Enligt 3GIS är dock masten för liten för att kunna bära och ge plats åt ytterligare utrustning. Masten skulle behöva höjas med följd att stag skulle riskera att hamna på privata tomter. En flytt skulle därför innebära förhållandevis höga kostnader. Mark- och miljööverdomstolen ifrågasätter inte dessa uppgifter.

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen, i linje med ovan gjorda allmänna överväganden, att lokaliseringen är lämplig och att fördelarna med ledningsrätt överväger olägenheterna med densamma. Det finns därför förutsättningar att bevilja ledningsrätt.

Kungsfågeln 5

På fastigheten finns idag en gymnasieskola. Anläggningen, som funnits på plats med stöd av hyresavtal sedan 2004, består av antennbärare med antenner och kablage på taket, ett teknikrum på vindsvåningen samt kablage inom byggnaden.

Kommunen har uppgett att vissa ombyggnationer planeras och särskilt framhållit behovet av utrymme på vinden för ventilationsutrustning. Som alternativ lokalisering har kommunen främst pekat på möjligheten att bygga ny mast i närområdet.

Den befintliga anläggningen är placerad i och på en högre byggnad i närheten av stadskärnan men med omkringliggande lägre byggnader och grönområden. Lokaliseringen framstår som mycket lämplig för ändamålet. Byggnaden används dock som skola och ventilationsutrustningen på vindsvåningen är omfattande. Anläggningen tar emellertid endast en ringa del av vindsvåningen i anspråk och skulle fastighetsägaren behöva just detta utrymme för att uppfylla framtida krav på en god ventilation, framstår det som möjligt att flytta anläggningen till en annan plats på vindsvåningen efter en omprövning av ledningsrätten.

Mark- och miljööverdomstolen anser därmed, och i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, att placeringen är lämplig och att fördelarna med ledningsrätt överväger olägenheterna med densamma. Det finns därför förutsättningar att bevilja ledningsrätt.

Bävern 1

På fastigheten finns i dag en brandstation. Anordningen har funnits på plats sedan 2002 med stöd av hyresavtal. Anordningen består av antenner och antennbärare placerade högt upp på brandstationens slangtorn, en teknikbod placerad på marken samt kablage inom byggnaden.

Brandstationen är belägen i stadskärnan. Basstationen, med sändare och mottagare, är belägen ca 30 m över marken, högre än omkringliggande byggnader. Placeringen framstår som mycket lämplig för ändamålet.

Kommunen har uppgett att brandstationen kommer att rivas och en ny ska byggas utanför stadskärnan. Fastigheten är tänkt att exploateras för bostäder eller hotell, eftersom den har ett centralt och attraktivt läge. Som alternativa placeringar har kommunen pekat på andra byggnader i området, eller uppförande av ny mast.

Kommunen har antagit en detaljplan i vilken anges en placering för en ny brandstation. Någon ny detaljplan för Bävern 1 är inte antagen. Inte heller har något rivningslov sökts. Detaljplanen för den nya brandstationen har en genomförandetid på fem år. Som kommunen anför synes fastigheten där den nuvarande brandstationen är belägen kunna vara attraktiv för olika verksamheter. Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att det är sannolikt att brandstationen kommer att rivas inom en snar framtid.

Om ledningsrätt upplåts i byggnaden, behöver kommunen inför rivningen begära en omprövning av ledningsrätten. Förhållandena på den nu aktuella platsen är sådana att det vid en omprövning kan bli aktuellt att dra in andra fastigheter i omprövningsprocessen. Vidare kan, under den tid då fastigheten bebyggs, en ledningsrätt behöva lokaliseras temporärt till en eller flera platser för att upprätthålla goda kommunikationer över nätet. En omprövningsprocess riskerar alltså att i detta fall bli tämligen omfattande.

Vidare gäller att fastighetsägaren i en omprövningsprocess är skyldig att ersätta ledningsrättshavaren för uppkommen skada, vilket också normalt innefattar förrättningskostnader. Visserligen har fastighetsägaren rätt till ersättning för sådana framtida kostnader i samband med en upplåtelse av ledningsrätt och Lantmäteriet har också beräknat sådan ersättning. Hur stora dessa kostnader i slutänden blir, kan dock bara grovt uppskattas. Det är fastighetsägaren som bär risken för att kostnaderna blir högre än beräknat.

Lämpligheten i att upplåta ett utrymme som inte kommer att finnas kvar längre än kanske ett fåtal år, kan ifrågasättas. Olägenheterna för kommunen som fastighetsägare är tydliga och den allmänna, och enskilda, nyttan av en så kortvarig, om än tekniskt

lämplig, lokalisering framstår som mindre. Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att lokaliseringen är olämplig och att olägenheterna av upplåtelsen beträffande fastigheten Bävern 1 överväger de fördelar som kan vinnas genom upplåtelsen, varför ledningsrätt ej bör upplåtas.

Hertsön 12:170

I byggnaden finns ett vård- och omsorgsboende. Anläggningen har funnits på plats sedan 2004 med stöd av hyresavtal. Anläggningen består av antenner, gångbryggor och ventilationshuvar på taket, antennbärare genom taket ner till vindsgolvet, ett teknikutrymme och kablage inom byggnaden. Antennbäraren och teknikutrymmet tar ca 8 kvm i anspråk.

Kommunen har uppgett att någon ändring av verksamheten inte är planerad, men att byggnaden beskrivits som ett "sjukt hus" och sannolikt kommer att rivras. En intilliggande samtida byggnad med liknande problem har rivits. Kommunen bedöms också få ett överskott av vård- och omsorgsplatser, varför verksamheten bör kunna flyttas. Kommunen har också framfört att anläggningen förfular byggnaden. Som alternativ lokalisering har kommunen främst pekat på möjligheten att bygga ny mast i närområdet.

Byggnaden har två våningar och är belägen i ett område med låg bebyggelse med grönområden runt omkring. Vid synen har domstolen kunnat konstatera att byggnaden förefaller vara tämligen sliten och att anläggningen med en dominant mast genom taket och stag som fästs på utskjutande tillbyggnader knappast placerats varsamt. Det finns inte skäl att ifrågasätta kommunens inställning att byggnaden snart har tjänat ut. Likaså förefaller det, som kommunen anför, vara möjligt att i närområdet etablera en mast på mark med tillhörande teknikbod. Anläggningen är dock befintlig och några konkreta åtgärder för att utveckla fastigheten har inte vidtagits. Med hänsyn härtill, och i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, anser Mark- och miljööverdomstolen att ledningsrätt kan upplåtas för den befintliga anläggningen.

Daggkåpan 1

Fastigheten är bebyggd med en sporthall. Anläggningen består av antennbärare med antenn, och kablage på hallens tak, ett teknikutrymme om ca 1 kvm i ett rum på översta våningen samt kablage inom byggnaden. Anordningen har funnits på platsen sedan 2011 med stöd av hyresavtal.

Kommunen har uppgett att ändring av verksamheten är inte planerad, men byggnaden bedöms närma sig slutet på sin ekonomiska livslängd. Den närliggande skolan har rivits. Det är alltså sannolikt att byggnaden inom en begränsad tid kommer att rivas eller bli föremål för en omfattande ombyggnad. Som alternativ lokalisering har kommunen pekat på en placering i någon annan byggnad eller på en ny mast på mark.

Byggnaden är belägen i ett område med blandad bebyggelse, främst bostäder, nära Luleås stadskärna. Lokaliseringen framstår som lämplig för ändamålet och några konkreta åtgärder för en rivning eller en ombyggnad har inte vidtagits. Vid en rivning och nybyggnation eller vid en ombyggnation framstår det som troligt att anläggningen tillfälligt kan flyttas till en ställning eller en mast på mark, eftersom det finns relativt gott om obebyggd mark på fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen anser därmed, och i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, att det finns förutsättningar att upplåta ledningsrätten.

Skutviken 16:18

Byggnaden ifråga rymmer sporthallen Coop Arena, som är dominerande i ett område med lägre byggnader avsedda för handel, vägar, och stora parkeringsytor.

Anläggningen består av antennbärare med antenner och kablage på byggnadens tak, inomhusantennerna på väggar, ett teknikutrymme om ca 2 kvm på markplan samt kablage inom byggnaden. Anläggningen har funnits på platsen sedan 2007 med stöd av hyresavtal.

Kommunen har inte planerat för någon ändring av byggnaden. Kommunen har ifrågasatt om ändamålet att ge goda möjligheter till kommunikation i sporthallen är ett allmänt intresse med hänsyn till att det huvudsakligen är kommersiell verksamhet som

bedrivs i arenan och kommunikationen via anordningen till största delen avser mobila tjänster med anknytning till evenemangen. Som alternativ lokalisering har kommunen pekat på möjligheten att uppföra en mast på mark eller en placering i befintliga höga belysningsstolpar i närheten.

Lokaliseringen framstår som mycket lämplig för sitt ändamål. Att det finns goda telekommunikationsmöjligheter också inom arenan får anses vara ett starkt allmänintresse, särskilt med tanke på det stora antalet personer som kan vara på platsen samtidigt. Även om alternativförslagen framstår som genomförbara, får de med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen anses vara sämre placeringar. Mark- och miljööverdomstolen anser att det, i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, finns förutsättningar att upplåta ledningsrätten.

Mjölkkudden 3:11

På fastigheten finns idag en högre byggnad som inrymmer en hälsocentral. Anordningen, som har funnits på plats med stöd av hyresavtal sedan 2003, består av antennbärare med antenner och länkparaboler på taket, ett teknikrum om ca 5 kvm på vinden samt kablage inom byggnaden.

Hemsö har inte planerat för någon ändring av verksamheten eller byggnaden. Hemsö har ifrågasatt lämpligheten av placeringen också med tanke på den intilliggande högre byggnaden som kan antas skärma av radiovågorna. Hemsö har som alternativa placeringar föreslagit en placering i mast eller i och på annan byggnad.

Den befintliga placeringen får anses lämplig för sitt ändamål. Den högre befintliga intilliggande byggnaden har funnits på platsen redan vid etableringen. Mark- och miljööverdomstolen anser att det, i enlighet med de allmänna överväganden som gjorts ovan, finns förutsättningar att upplåta ledningsrätten.

Ersättning

Utgångspunkter

Enligt 13 § ledningsrättslagen ska i fråga om ersättning för upplåtelse av mark eller annat utrymme på fastighet ersättningsreglerna i 4 kap. expropriationslagen (1972:719) tillämpas. Upplåtelse av utrymme för ledningsrätt är i ersättningshänseende att jämföras med inlösen av del av fastighet (se prop. 1973:157 s. 102 och 137).

Enligt 4 kap. 1 § första stycket expropriationslagen ska, vid expropriation av del av fastighet, intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas, s.k. annan skada. Därutöver ska, enligt andra stycket, ytterligare intrångsersättning betalas med 25 procent av marknadsvärdeminskningen.

Enligt 4 kap. 2 § första stycket expropriationslagen ("influensregeln") ska hänsyn inte tas till eventuell värdepåverkan som expropriationsföretaget haft på marknadsvärdet, så länge detta är skäligt med hänsyn till förhållandena i orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden.

Principer m.m. för bestämmande av ersättning

Mark- och miljööverdomstolen ansluter sig till Lantmäteriets bedömningar i fråga om ersättningsprinciper, värderingsmetodik och värdetidpunkt. Det innebär att Mark- och miljööverdomstolen, med stöd av rättsfallet NJA 2008 s. 510 I–III, delar Lantmäteriets bedömning att ersättning inte ska beräknas med beaktande av de tidigare hyresavtalen och de förlorade hyresinkomster för fastighetsägarna som blir följden av att dessa inte förlängs.

Ersättning för företagseffekter, upplåtet utrymme, hinder vid underhåll samt ökade administrationskostnader

Mark- och miljööverdomstolen ansluter sig till Lantmäteriets bedömning att någon ersättning inte bör utgå för någon av upplåtelseerna på grund av s.k. företagseffekter.

Varken kommunen eller Hemsö har särskilt ifrågasatt Lantmäteriets bedömningar i fråga om ersättningen för upplåtet utrymme, hinder vid underhåll och ökade administrationskostnader. Beträffande vissa poster har dock 3GIS i sina ersättningsberäkningar vidgått en något högre ersättning än den än den Lantmäteriet bestämt. I dessa delar bör ersättningen bestämmas i enlighet med 3GIS beräkningar. Domstolen återkommer till detta nedan under respektive fastighet.

Ersättning för framtida kostnader vid en flytt av anordningen

Kommunen och Hemsö har anfört att Lantmäteriet generellt har värderat ersättningen för flytt av anordningarna vid framtida om- och tillbyggnader för lågt.

Ersättning bör, som Lantmäteriet bedömt, utgå för den marknadsvärdeminskning som kan bedömas uppstå på grund av att fastighetsägarna vid framtida ombyggnader eller rivningar av byggnaderna där anläggningarna finns blir ersättningsskyldiga gentemot ledningshavaren. LM:s beräkning bygger på antagandet att det för vissa av upplåtelseerna kommer att uppstå kostnader för flytt *från* fastigheten om 20 år. På andra fastigheter antas en flytt behöva göras *inom* fastigheten vart 20 år. 3GIS har invänt att en sådan kalkyl innebär att sannolikheten för en flytt vart 20:e år uppgår till 100 procent, vilket inte är rimligt. I stället, menar 3GIS, bör flyttkostnadsbeloppen halveras, eftersom sannolikhet för flytt vart 20:e år är liten.

För att göra bedömningen av marknadsvärdepåverkan på fastigheterna av eventuella framtida flyttkostnader för anläggningarna på grund av ombyggnader, tillbyggnader eller rivningar, bör en bedömning göras av sannolikheten för att någon sådan förändring kommer att ske och när den i så fall kan antas ske. En sådan bedömning bör dock inte göras generellt för samtliga upplåtelseer utan en bedömning får göras för var

och en av fastigheterna. Domstolen återkommer nedan till bedömningarna i de enskilda fallen.

3GIS har angett att en flytt av en anläggning kan kosta mellan 100 000 kr och 1 000 000 kr med ett medeltal på ca 500 000 kr. Den lägre siffran avser då en flytt av del av en anläggning inom en byggnad medan den högre siffran avser flytt av en större mastanläggning på mark. Några uppgifter som motsäger dessa uppskattningar har inte framkommit. Mark- och miljööverdomstolen utgår från 3GIS uppgifter om kostnader och anser att följande belopp kan användas i ersättningskalkylen.

Flytt av teknikrum inom byggnad	100 000 kr
Flytt av antennutrustning på byggnad	100 000 kr
Flytt av hela anläggningen när byggnad rivs och återflyttning när ny byggnad uppförts	500 000 kr
Lantmäterikostnader mm vid ombildning av ledningsrätten	100 000 kr

Kalkylräntan

I fråga om kalkylräntan har Kommunen och Hemsö ansett att den generellt kan sättas till fyra procent medan 3GIS, liksom Lantmäteriet, gjort individuella bedömningar för varje fastighet med beaktande av läge och användningsområde samt menat att den bör vara betydligt högre. Såväl kommunen och Hemsö som 3GIS har som grund för kalkylräntans nivå hänvisat till ett tänkt direktavkastningskrav för fastigheterna. Enligt Mark- och miljööverdomstolen får det anses brukligt att sätta nivån på kalkylräntan individuellt och i paritet med vad 3GIS anfört, vilket i några fall är något lägre än den kalkylränta Lantmäteriet använt sig av och i andra fall överensstämmer med Lantmäteriets. Vilken nivå på kalkylräntan som används i de enskilda fallen framgår nedan.

Beräkningen av ersättning för de olika upplåtelseerna

Stadsön 1:461

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	5 300 kr, enligt LM
Underhåll	13 400 kr, enligt LM
Administration	16 700 kr, enligt 3GIS

Inga konkreta planer för en om- eller tillbyggnad finns för fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför sannolikheten för en ombyggnad som kräver flytt av mobilteleanläggningen till 50 % och att denna i så fall kommer att inträffa om 20 år. Sannolikheten för att vinden skulle byggas om vid sidan av den i det föregående bedömda större ombyggnaden bedöms som försumbar. Någon anledning att räkna med ytterligare flyttning av hela eller del av anläggningen finns inte.

Kostnaden för att flytta hela anläggningen inklusive förrätningskostnader bedöms till 300 000 kr. En diskontering i 20 år med en kalkylränta på 6 % ger ett ersättningsbelopp på $300\,000\text{ kr} \times 50\% \times 0,312 = 46\,800\text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 82 200 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 103 000 kr vid värdetidpunkten.

Kungsfågeln 5

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	3 600 kr, enligt LM
Underhåll	18 500 kr, enligt 3GIS
Administration	15 400 kr, enligt 3GIS

I fråga om hinder för ombyggnad bedömer Mark- och miljööverdomstolen att sannolikheten för att aktuell byggnad kommer att rivas eller byggas till med ytterligare våningsplan är mycket låg under överskådlig tid. Eftersom byggnaden nyttjas för skoländamål och anläggningen är placerad i ett vindsutrymme där byggnadens ventilationsanläggning är placerad är sannolikheten stor för återkommande ombyggnader som medför att teknikutrymmet måste flyttas vart 20:e år i enlighet med Lantmäteriets bedömning. Kostnaden för att flytta teknikutrymmet inklusive förrätningskostnader bedöms till 200 000 kr. Nuvärdet av framtida kostnader på 200 000 kr vart 20:e år med en kalkylränta på 6,5 % ger ett ersättningsbelopp på $200\,000\text{ kr} \times 0,396 = 79\,200\text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 116 700 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 146 000 kr vid värdetidpunkten.

Hertsön 12:170

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	24 600 kr, enligt 3GIS
Underhåll	27 700 kr, enligt 3GIS
Administration	15 400 kr, enligt 3GIS

Inga konkreta planer för en om- eller tillbyggnad finns för fastigheten. Byggnaden bedöms däremot närma sig slutet på sin ekonomiska livslängd. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför sannolikheten för en rivning som kräver flytt av mobilteleanläggningen till alternativt läge till 100 % och att detta kommer att inträffa

om 20 år. Sannolikheten för att vinden skulle byggas om vid sidan av detta bedöms som försumbar. Någon anledning att räkna med ytterligare flyttning av hela eller del av anläggningen finns inte.

Kostnaden för att flytta och sedan återuppföra anläggningen på och i en ny byggnad inklusive förrätningskostnader bedöms till 600 000 kr. En diskontering i 20 år med en kalkylränta på 6,5 % ger ett ersättningsbelopp på $600\,000 \text{ kr} \times 0,284 = 174\,400 \text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 238 100 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 298 000 kr vid värdetidpunkten.

Daggkåpan 1

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	625 kr, enligt LM
Underhåll	15 000 kr, enligt LM
Administration	12 500 kr, enligt LM

Inga konkreta planer för en om- eller tillbyggnad finns för fastigheten. Byggnaden bedöms däremot närma sig slutet på sin ekonomiska livslängd. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför sannolikheten för en rivning som kräver flytt av mobilteleanläggningen till alternativt läge till 50 % och att detta kommer att inträffa om 10 år. Sannolikheten för en ombyggnad vid sidan av detta bedöms som försumbar. Någon anledning att räkna med ytterligare flyttning av hela eller del av anläggningen finns inte.

Kostnaden för att flytta och sedan återuppföra anläggningen på och i en ny byggnad inklusive förrätningskostnader bedöms till 600 000 kr. En diskontering i 10 år med en kalkylränta på 8 % ger ett ersättningsbelopp på $600\,000 \text{ kr} \times 0,5 \times 0,463 = 138\,900 \text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 167 025 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 209 000 kr vid värdetidpunkten.

Skutviken 16:18

3GIS har anfört att ersättning inte borde utgå för upplåtelsen av väggutrymme för inomhusantennerna. Dessa upptar endast ett par kvm och kan knappast inverka på möjligheterna att upplåta utrymme för reklamskyltar. En skylt sitter dessutom framför antennerna, varför det ifrågasätts att skyltarna i sig skulle avskärma radiovågor.

Mark- och miljööverdomstolen anser inte att inomhusantennerna skulle försvåra försäljningen eller placeringen av reklamskyltar på något beaktansvärt sätt. Ersättning bör således inte utgå i den delen. Mark- och miljööverdomstolen gör i övrigt följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	7 100 kr, enligt 3GIS
Underhåll	17 200 kr, enligt LM
Administration	14 300 kr, enligt LM

I fråga om hinder för ombyggnad bedömer Mark- och miljööverdomstolen att sannolikheten för att aktuell byggnad kommer att rivas eller byggas till med ytterligare våningsplan är mycket låg under överskådlig tid. Däremot bedöms sannolikheten stor för återkommande ombyggnader som medför att inomhusantennerna måste flyttas vart 10:e år. Kostnaden för att flytta antennerna med kablage inklusive förrätningskostnader bedöms till 200 000 kr. Nuvärdet av framtida kostnader på 200 000 kr vart 10:e år med en kalkylränta på 7 % ger ett ersättningsbelopp på 200 000 kr x 1,034 = 206 800 kr.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 245 400 kr. Beloppet

ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 307 000 kr vid värdetidpunkten.

Mjölkkudden 3:11

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	14 300 kr, enligt 3GIS uppgift
Underhåll	17 100 kr, enligt 3GIS uppgift
Administration	14 300 kr, enligt 3GIS uppgift

I fråga om hinder för ombyggnad bedömer Mark- och miljööverdomstolen att sannolikheten för att aktuell byggnad kommer att rivas eller byggas till med ytterligare våningsplan är låg under överskådlig tid. Någon ersättning ska därför inte utgå för detta. Eftersom byggnaden nyttjas för kontorsändamål är sannolikheten däremot relativt stor för ombyggnader som medför att teknikutrymmet måste flyttas vart 20:e år. Kostnaden för att flytta teknikutrymmet inklusive förrätningskostnader bedöms till 200 000 kr. Nuvärdet av framtida kostnader på 200 000 kr vart 20:e år med en kalkylränta på 7 % ger ett ersättningsbelopp på $200\,000\text{ kr} \times 0,35 = 70\,000\text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 115 700 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning, vilket innebär 145 000 kr vid värdetidpunkten. Eftersom 3GIS ansett att ersättningsbeloppet kan bestämmas till 150 000 kr, bör Hemsö tillerkännas detta belopp.

Rättegångskostnader

3GIS har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria bolaget från skyldigheten att ersätta kommunens och Hemsös rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

För handläggningen i mark- och miljödomstolen gäller att sådana sakägare som vid en ledningsrättsförrättning är skyldiga att avstå utrymme har rätt till ersättning för sin rättegångskostnad i princip oberoende av utgången i målet (29 § ledningsrättslagen och 16 kap. 14 § andra stycket fastighetsbildningslagen [1970:988]). Mark- och miljööverdomstolen finner inte heller skäl att ifrågasätta skäligheten av där begärda rättegångskostnader. Mark- och miljödomstolens dom ska därför inte ändras i denna del.

3GIS är trots utgången skyldig att ersätta kommunens rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen. Kommunen och Hemsö har begärt ersättning för sina rättegångskostnader med 633 469 kr, varav 562 060 kr avser ombudskostnad, 47 500 kr avser sakkunnigutlåtande och 23 900 kr avser utlägg, varav sex sjundedelar belöper på kommunen och en sjundedel på Hemsö. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att målet innehållit ett flertal frågor av såväl juridisk som teknisk natur, att utgången i målet får anses ha varit av stor betydelse för kommunen och Hemsö samt att ersättningarna avsett belopp av viss betydelse, varför den begärda rättegångskostnaden framstår som skäligen påkallad i sin helhet.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga C

Överklagande senast 2019-01-31

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Jan Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Alexander Häggkvist, referent (skiljaktig). Föredragande har varit David Sandberg.

SKILJAKTIG MENING

Tf. hovrättsassessorn Alexander Häggkvist är skiljaktig avseende förutsättningarna att upplåta ledningsrätt på fastigheten Bävern 1 och anför följande.

I likhet med majoriteten anser jag att basstationens placering framstår som mycket lämplig för ändamålet.

Kommunen har uppgett att brandstationen kommer att rivas och att en ny ska byggas utanför stads kärnan. Bävern 1 är tänkt att exploateras för bostäder eller hotell, eftersom den har ett centralt och attraktivt läge. Som alternativa placeringar har kommunen pekat på andra byggnader i området, eller uppförande av ny mast.

Kommunen har antagit en detaljplan i vilken anges en placering för en ny brandstation. Det har dock inte framkommit att det pågår något planarbete som berör fastigheten Bävern 1 och något rivningslov för slangtornet har inte heller sökts. Det har inte heller framkommit att en rivning skulle vara motiverad av byggnadstekniska skäl eller annat liknande förhållande.

Om ledningsrätt upplåts i byggnaden, kan kommunen i och för sig komma att begära en omprövning av ledningsrätten inför en kommande rivning. Det bör dock beaktas att såvitt framkommit är en sådan omprövning för närvarande inte motiverad av något annat skäl än fastighetsägarens eget önskemål att riva byggnaden. Det är inte sannolikt att detta i sig skulle kunna godtas som sådana ändrade förhållanden eller andra skäl för omprövning som krävs enligt 33 § ledningsrättslagen. Istället torde mera påtagliga förändringar av förutsättningarna krävas, såsom antagandet av en ny detaljplan (se prop. 1973:157 s. 159, jfr även prop. 2003/04:136 s. 33–34).

Olägenheten för kommunen som fastighetsägare består främst i att en beviljad ledningsrätt kan komma att hindra planer för framtida exploatering. I detta sammanhang bör det dock beaktas att det sannolikt ändå är nödvändigt att anta en ny detaljplan för att exploatera fastigheten för något annat ändamål än det nuvarande (jfr 9 kap. 32–32 a §§ plan- och bygglagen [2010:900]). Eftersom något planarbete inte

pågår och något annat skäl för rivning inte framkommit bedömer jag att den olägenhet som kommunen har framhållit för närvarande inte väger beaktansvärt mycket tyngre än den begränsning av möjligheten att förfoga över fastigheten som en ledningsrätt i princip alltid medför.

Jag bedömer därför att lokaliseringen är lämplig och att fördelarna med lokaliseringen överväger nackdelarna. Det finns därmed förutsättningar att bevilja ledningsrätt även på Bävern 1. Den marknadsvärdeminskning som osäkerheten kring en framtida exploatering kan medföra får istället beaktas när ersättningen bestäms.

Jag gör följande bedömning av ersättningarna i fråga om utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder m.m. och ökade administrationskostnader.

Ianspråktaget utrymme	15 000 kr, enligt LM
Underhåll	16 700 kr, enligt LM men 6 % ränta
Administration	16 700 kr, enligt LM men 6 % ränta

I fråga om hinder för ombyggnad bedömer jag att sannolikheten för att befintlig byggnad kommer att rivas inom en tioårsperiod är mycket hög. Någon anledning att räkna med ytterligare flyttning av hela eller del av anläggningen finns inte. Kostnaden för att flytta och sedan återuppföra anläggningen på och i en ny byggnad bedöms till 600 000 kr, inklusive förrättningskostnad. En diskontering i 10 år med en kalkylränta på 6 % ger ett ersättningsbelopp på $600\,000\text{ kr} \times 0,558 = 335\,000\text{ kr}$.

Ersättningen för utrymmen som tas i anspråk, hinder vid underhållsåtgärder, administration och hinder vid ombyggnad m.m. uppgår totalt till 383 400 kr. Beloppet ska höjas med 25 % för att erhålla rättsenlig ersättning vilket innebär 480 000 kr vid värdetidpunkten.

Ersättningen till kommunen avseende Bävern 1 ska därför bestämmas till 480 000 kr.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-10-25
meddelad i
Umeå

Mål nr:
F 2109-16, F 2111-16,
F 2113-16, F 2115-16,
F 2118-16 och F 2119-16

KLAGANDE OCH MOTPART

Luleå kommun, 971 85 Luleå

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Patrik Rindstål
Advokatfirman Lindahl KB, Box 1203, 751 42 Uppsala

MOTPART OCH KLAGANDE

3G Infrastructure Services AB
Kongregator Juridik AB, Box 8104, 104 20 Stockholm

Ombud: Mats Brännberg
Kongregator Juridik AB, Box 8104, 104 20 Stockholm

ÖVERKLAGADE BESLUT

Lantmäteriets beslut den 16 augusti 2016 i ärende nr:

BD141361, se bilaga 1 (mål nr 2109-16)

BD151067, se bilaga 2 (mål nr 2111-16)

BD141364, se bilaga 3 (mål nr 2113-16)

BD141363, se bilaga 4 (mål nr 2115-16)

BD151069, se bilaga 5 (mål nr 2118-16)

BD151065, se bilaga 6 (mål nr 2119-16)

SAKEN

Ledningsrätt för befintliga basradiostationer för elektronisk kommunikation

DOMSLUT

Mark och miljödomstolen upphäver lantmäteriets samtliga beslut den 16 augusti 2016 i ärende nr BD141361, BD151067, BD141364, BD141363, BD151069 och BD151065, utom vad avser beslut om ersättning till sakkunnig och beslut om förätningskostnadernas fördelning, och ställer in förrättningarna.

3G Infrastructure Services AB ska ersätta Luleå kommuns rättegångskostnader i målen. Ersättning ska betalas med 111 005 kr i respektive mål. På beloppen ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från datum för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 281322

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 08:30–16:30

Innehåll

BAKGRUND	3
YRKANDEN.....	4
KOMMUNENS UTVECKLING AV TALAN.....	4
Upplåtelseerna.....	4
Allmänt	4
Lämplighetsprövning och intresseavvägning	6
Oförenlighet med plan	8
Ersättning.....	9
3Gis UTVECKLING AV TALAN.....	12
Upplåtelseerna.....	12
Allmänt	12
Ledningsrättslagens tillämplighet.....	13
Alternativa lokaliseringar	14
Intresseavvägning	17
Överensstämmelse med detaljplan	17
Ersättning.....	18
LM:s beslut.....	18
Ersättning för utrymmen som tas i anspråk.....	18
Hinder vid framtida om- och tillbyggnad	20
Hinder vid underhållsåtgärder	23
Ökade administrationskostnader	24
UTREDNINGEN I MÅLEN.....	25
DOMSKÄL	31
3G-tekniken	31
Ledningsrättslagens syften och tillämpningsområde	34
Skyddet för allmänna och enskilda intressen	34
Ledningsrätts varaktighet	35
Upplåtelse av ledningsrätt för basstationer i stadsmiljö.....	36
Sammanfattande bedömning i nu aktuella fall	38
Rättegångskostnader.....	39
HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 7 (DV427)	40
Skiljaktig mening (Tor Holst)	41

BAKGRUND

Genom sju separata beslut den 16 augusti 2016 har Lantmäteriet (LM) upplåtit ledningsrätt för befintliga basradiostationer till förmån för 3G Infrastructure Services AB (3GiS). LM har samtidigt beslutat om ersättning. Detta avgörande omfattar de sex mål i vilka de upplåtna ledningsrätterna belastar fastigheter som ägs av Luleå kommun (kommunen). Domstolen har denna dag även avgjort mål F 2121-16, mellan Hemsö Luleå 1 KB och 3GiS.

I korthet innebär LM:s beslut att ledningsrätter upplåts för befintliga anläggningar som ingår i elektroniskt kommunikationsnät med tillhörande rättigheter i form av elkabel och elanslutning. I samtliga mål har upplåtelseerna helt eller delvis skett i byggnader. Anläggningarna utgörs av en eller flera antennbärare med antenner och länkparaboler på byggnadernas tak, samt i ett fall även inomhusantenner. Upplåtelseerna avser därutöver endera teknikrum i annan del av byggnaden, stativplatser i teknikrum eller teknikbod på mark. I upplåtelseerna ingår erforderligt kablage och de tillbehör som är behövliga för att anläggningarna ska fungera för sina ändamål. De fastigheter som belastas av upplåtelseerna och de ersättningar, jämte ränta, som LM beslutat redovisas nedan.

Mål F 2109-16:	Belastar: Stadsön 1:1461 Ersättning: 174 477 kr
Mål F 2111-16:	Belastar: Kungsfågeln 5 Ersättning: 134 097 kr
Mål F 2113-16:	Belastar: Bävern 1 Ersättning: 184 562 kr
Mål F 2115-16:	Belastar: Hertsön 12:170 Ersättning: 225 000 kr
Mål F 2118-16:	Belastar: Dagdkåpan 1 Ersättning: 271 296 kr
Mål F 2119-16:	Belastar: Skutviken 16:18 Ersättning: 202 333 kr

Kommunen och 3GiS har överklagat LM:s beslut. Mark- och miljödomstolen har den 29 november 2016 i mål F 2113-16, efter återkallelse, avskrivit målet från vidare handläggning i den del det avser 3GiS överklagande av LM:s beslut i ärende nr BD141364.

YRKANDEN

Kommunen yrkar i första hand att LM:s beslut om ledningsrätt ska upphävas. I andra hand yrkar kommunen, såsom kommunen slutligen bestämt sin talan, att LM:s beslut ska ändras på så sätt att den ersättning som 3GiS ska utge till kommunen bestäms till följande belopp:

Mål F 2109-16:	1 143 000 kr
Mål F 2111-16:	1 180 000 kr
Mål F 2113-16:	2 059 000 kr
Mål F 2115-16:	1 143 000 kr
Mål F 2118-16:	1 200 000 kr
Mål F 2119-16:	1 293 000 kr

Kommunen yrkar vidare ersättning för sina rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

3GiS yrkar att LM:s beslut ska ändras på så sätt att den ersättning som 3GiS ska utge till kommunen sätts ned till följande belopp:

Mål F 2109-16:	37 500 kr
Mål F 2111-16:	93 750 kr
Mål F 2115-16:	137 500 kr
Mål F 2118-16:	43 750 kr
Mål F 2119-16:	93 750 kr

Kommunen och **3GiS** motsätter sig varandras ändringsyrkanden.

KOMMUNENS UTVECKLING AV TALAN**Upplåtelseerna***Allmänt*

Kommunen har drygt 78 000 invånare och är i en mycket expansiv fas. Ett stort hinder mot expansion är dock brist på bostäder. Ambitionen hos den politiska majoriteten i kommunen är att expansionen främst ska ske genom förtätning. Under 2017 kommer byggtakten i Luleå att öka. De därpå följande åren förväntas byggtakten öka ännu mer. Många av kommunens byggnader är gamla och byggnadstekniskt problematiska. I flera fall har kommunen på grund av det rivit byggnader och uppfört nya moderna byggnader, trots att den tidigare byggnaden

inte nödvändigtvis uppnått planerad livslängd. Kommunens markanvändning styrs ytterst av allmänhetens behov av bostäder och annan infrastruktur. Kommunen utvärderar därför ständigt dess användning av centralt belägen mark. Kommunens byggnader ska inte hindras av ett rättsligt utrymme i form av ledningsrätt för basstation. Den konkurrens som uppstår om utrymmet för utveckling av byggnader i enlighet med gällande plan och även kommande planer är inte acceptabel. Ledningsrätt som är en allframtidssupplåtelse passar inte in på byggnader som i sig inte är avsedda att finnas där för alltid. Lokaliseringen av basstationer bör då det gäller allframtidssupplåtelse såsom ledningsrätt samordnas till master på mark utanför kvartersmark eller inom kvartersmark där sådan anläggning är tillåten. Kommunen har anfört bl.a. följande om nuvarande och planerad framtida användning av de aktuella fastigheterna.

- Mål F 2109-16 På Stadsön 1:461 finns bostäder och lokaler för kommunens hemtjänst. Kommunen planerar f.n. inte ändrad användning av fastigheten. Detta kan dock komma att ändras.
- Mål F 2111-16 På Kungsfågeln 5 ("Kungsfågeln") finns en gymnasieskola. Ombyggnationer planeras för Kungsfågeln. Förvaltningslokaler är tänkt att bli skollokaler. Kungsfågeln läge talar för att Kungsfågeln inom överskådlig framtid kan komma att exploateras ytterligare.
- Mål F 2113-16 På Bävern 1 ligger Luleå stads stora brandstation. Bävern 1 har ett mycket attraktivt centralt läge i Luleå stad. Kommunen planerar för en exploatering av fastigheten och har därför sedan ett par år tillbaka letat efter annan plats att ha brandstationen på. Kommunen har påbörjat en studie om rivning av byggnaden och en nybyggnad av brandstation på annan plats. En ny brandstation ska stå klar i mitten av år 2020, då den befintliga brandstationen ska rivas.
- Mål F 2115-16 På Hertsön 12:170 ligger ett mindre vård- och omsorgsboende. I samband med en genomgång av kommunens fastigheter har Hertsön klassats i kategorin allvarliga miljörisker i fastighet. Kommunen har därutöver påbörjat en omstrukturering inom äldreboenden. Det är sannolikt att vård- och omsorgsboendet på Hertsön kommer att avvecklas inom överskådlig framtid. Hertsön ligger inom ett av Luleås stora bostadsområden, och det är sannolikt att Hertsön kommer att exploateras för kommunala eller andra ändamål.

- Mål F 2118-16 På Dagdkåpan 1 ligger en mindre skolsporthall och en fritidsgård. Dagdkåpan ligger i Bergviken, som är ett mycket populärt område för bostäder. Sporthallen och fritidsgården på Dagdkåpan ligger inte i direkt anslutning till någon skola och används inte i samband med annan idrottsanläggning. Mot denna bakgrund och mot bakgrund av den omfattande exploateringen av området är det troligt att Dagdkåpan inom några års tid kommer att exploateras för andra ändamål än de nuvarande.
- Mål F 2119-16 På Skutviken 16:18 finns Coop Arena. Evenemangsarenan innehåller sådana kommersiella ytor som till följd av behov av anpassningar kan komma att behöva förändras över tid.

Lämplighetsprövning och intresseavvägning

LM har tillämpat 6 § ledningsrättslagen fel. Omfattningen av det intrång som beslutad ledningsrätt medför och kommunens skada i anledning därav överväger nyttan av upplåtelsen. Kommunen har ett ansvar att anpassa markinnehav och markanvändning för allmänhetens behov, vilket är föränderligt från en tid till en annan. Detta sker genom att man i detaljplan lägger fast vissa fastigheter för allmänt ändamål. Det är en mycket principiell fråga om en kommuns markanvändning ska kunna ändras eller hindras av ett rättsligt utrymme i form av en ledningsrätt som endast tjänar en aktör. På fastigheten Hertsön 12:170 (mål F 2115-16) har anläggningen uppförts på en mindre byggnad, vilket föranleder att anläggningen är förfulande och ger ett dominerande intryck. Ledningsrättsupplåtelseerna tar även utrymmen i anspråk som hade kunnat användas för andra ändamål. Exempelvis skulle vindsutrymmet på fastigheten Kungsfågeln 5, vid ändrad användning av fastigheten i framtiden, kunna behövas för kompletterande ventilationsutrustning.

LM har fäst för stor vikt vid att basradiostationerna är befintliga. LM har inte heller i tillräcklig omfattning beaktat att ledningsrätterna belastar fastighetstillbehör, hus, som inte har en bestående livslängd. LM har vid beräkningen av ersättningarna räknat med en flyttning inom 10-20 år som ska bekostas av fastighetsägaren, trots att ledningsrätt ska gälla för all framtid. LM har vidare fäst för stor vikt vid kostnaden för en flytt vid omlokalisering. Eftersom den nuvarande placeringen

uppkommit genom tillfälliga hyresavtal, som upphör att gälla vid exempelvis rivning, ska inte basradiostationens ägare tillgodoräknas något värde av den befintliga lokaliseringen. Kostnader för en omlokalisering ska inte beaktas under sådana förhållanden.

Ändamålet med upplåtelsen bör lämpligen tillgodoses på annat sätt. Ledningsrättslagens villkor, om vilka ledningar som rätt kan upplåtas för, är mer av planmässig och allmännyttig karaktär. En förutsättning för att lagen ska tillämpas är att det är en allframtidsupplåtelse. Det finns därmed inte något utrymme att för tillfälliga, tekniska lösningar upplåta ledningsrätt. I vart fall inte om det samtidigt finns möjlighet att lösa frågan genom hyresavtal. Endast i Luleå finns 100 hyresavtal för basstationer. Skulle ledningsrätt beviljas för samtliga dessa stationer skulle det lägga en död hand över kommunen. En tillfällig lösning i form av nyttjanderätt, såsom hyresavtal, är ett alternativ i avvaktan på mera långsiktiga lösningar för mobil data- och samtalskommunikation. För detta talar den tekniska utvecklingen för elektronisk kommunikation som har gått, och går fortsatt, mycket snabbt. Det nät som sökanden i målet har, 3G, synes också vara på väg att ersättas med 4G och även 5G. Sökanden har heller ingen egen licens. Kommunen erbjuder 3GiS att hyra det för ledningsrättsupplåtelseerna aktuella utrymmena mot följande årliga ersättningar (exklusive elkostnad):

Mål F 2109-16	26 000 kr
Mål F 2111-16	40 000 kr
Mål F 2113-16	70 000 kr
Mål F 2115-16	26 000 kr
Mål F 2118-16	30 000 kr
Mål F 2119-16	35 000 kr

LM har inte utrett alternativ för lokalisering. Lokaliseringsprövningen ska genomföras förutsättningslöst och bästa plats och bästa teknik ska väljas. Det finns alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga. Vid bedömning av möjlig alternativ lokalisering ska beaktas 3GiS möjlighet att tilltvinga sig rätt att nyttja annans befintliga infrastruktur i enlighet med lag (2016:534) om åtgärder för

utbyggnad av bredbandsnät, som hade trätt ikraft när LM fattade sitt beslut.

Kommunen har särskilt pekat på följande alternativa lokaliseringar.

- Mål F 2109-16 Skanova har en mast ca 150 meter från befintlig basradiostation. Det är möjligt med en höjning av tornet till 24 meter som 3GiS kräver. Tornet består i dag av sektion 19,20,21 Alta 18m som kan höjas till 24 m samt smalstagas utan olägenhet för kringliggande fastigheter. Dock krävs bygglov vilket borde kunna erhållas. Alternativ två är att byta till en ny konstruktion utan stag vilket blir kostsammare men är också mycket vanligt operatörer emellan.
- Mål F 2111-16 Inom närområdet finns flera alternativa platser på vilka torn kan byggas på mark. Vidare finns intilliggande fastigheter som kan tillgodose behovet för operatören.
- Mål F 2113-16 Skanova har en stor mast på tak ca 150-200 meter från nuvarande basradiostation. Ett annat alternativ är ett nybyggt hotell, som kan vara en lämplig plats för basstation.
- Mål F 2115-16 Net4Mobility har ett nyuppfört torn om ca 36 meters höjd, ca 1 km från Hertsön. I övrigt finns intilliggande privata fastigheter som kan vara alternativ för lokalisering.
- Mål F 2118-16 Teracom har en mast på Mjölkuddsberget. Det finns också intilliggande fastigheter som kan tillgodose 3GiS behov.
- Mål F 2119-16 Flera andra mobiloperatörer än 3GiS har basradiostationer i Coop Arena, på yta upplåten med hyresrätt. Teracom har en mast på närliggande Mjölkuddsberget. På Mjölkudden finns förutom Telia/sunab master på andra byggnader i närområdet som är lämpliga för mobilbaser som borde tillgodose 3GiS behov.

Oförenlighet med plan

Kommunen gör gällande att LM har tillämpat 8 § ledningsrättslagen fel. En ledningsrätt för basradiostationerna måste vara förenlig med för respektive område gällande detaljplan. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas kan dock i det enskilda fallet mindre avvikelser få göras. Den för ledningsrätt aktuella kvartersmarken på respektive fastighet är avsedd för bebyggelse och alltså en helt annan användning än uppförande av basradiostation. Ledningsrätterna är således oförenliga med bestämmelserna i gällande detaljplaner. LM har felaktigt bedömt att

syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av respektive ledningsrätt och, självständigt, felaktigt bedömt att ledningsrättsupplåtelseerna endast utgör mindre avvikelser från plan. Det kan inte vara förenligt med ett bebyggelsesyfte att tillskapa ett rättsligt utrymme som hindrar och konkurrerar med detta syfte. Ledningsrätten konkurrerar även med omkringliggande byggnader inom planen som genom exempelvis påbyggnad av ytterligare våningar kan komma att störa basstationen. Det kan inte heller vara fråga om en mindre avvikelse. Redan den intrångsersättning som ska utgå visar på att fråga inte är om någon mindre avvikelse. Att i beslutet behöva ta med en betydande kostnad för framtida flyttning visar särskilt på detta. Vid kommande förändringar och behov av flyttning av basradiostationer kommer att uppstå betydande tidsfördröjning och planeringsproblem.

Ersättning

LM har tillämpat 13 § LL fel. LM har felaktigt utgått från att värderingssituationen är densamma som i NJA 2008 s. 510. Så är inte fallet. Den hyresupplåtelse som ledningsrätten ska ersätta har skett i ett befintligt hus med andra hyresgäster. Luleå kommun förlorar alltså hyresintäkter för den lokal som upplåts med ledningsrätt. I det omnämnda rättsfallet kom HD fram till att mastägaren genom det första arrendeavtalet själv åstadkommit tomtvärdet. Detta kan inte gärna appliceras på förevarande fall. Det är därför fel att bortse från hyresupplåtelsen avseende basradiostationen. Ersättningen för intrången ska bestämmas utifrån den värdeminskning som uppkommer på grund av kommunens förlust av intäkter från en marknadsmässig uthyrning av det utrymme som upplåts enligt ledningsrätten. LM har därutöver värderat ersättning för framtida om- och tillbyggnad för lågt. Bl.a. har risken bedömts innebära en effekt först om 20 år. Risken inträffar per omgående.

Kommunens yrkanden om ersättning består av två delar, dels förlorade hyresintäkter jämte påslag om 25 procent, dels kostnad i samband med framtida rivning eller om- och tillbyggnad.

Förlorade hyresintäkter har beräknats enligt följande. Marknadsmässig hyra har bedömts med utgångspunkt i hyresavtalen för de aktuella anläggningarna, andra hyresavtal som avsett utrymme för basradiostationer samt av hyresnämnden bedömda uppskovshyror för Stadsön 1:461, Bävern 1 och Hertsön 12:170. Från den beräknade marknadsmässiga hyran har avdrag gjorts för elkostnader, vilka kommunen har betalat. Elkostnaderna motsvarar i vissa fall faktisk kostnad och har i andra fall behövt uppskattas. Driftsnettot har därefter evighetskapitaliserats med ett antaget direktavkastningskrav om 4 %. Detta innebär en kapitaliseringsfaktor om 25.

Kostnad i samband med framtida rivning eller om- och tillbyggnad har beräknats på följande sätt. Kommunen har i varje fall beräknat flyttningskostnaden och uppskattat den tid inom vilken byggnaderna kan förväntas genomgå förändring som kräver flyttning av anläggningarna. Nuvärdet har därefter beräknats med ett antaget direktavkastningskrav om 4 %.

Kommunen har i ersättningsfrågan hänvisat till värderingsmannen Torbjörn Johanssons utlåtanden. Torbjörn Johansson har avseende de aktuella fastigheterna anfört bl.a. följande.

Mål F 2109-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2014-12-31) bedöms uppgå till 38 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 12 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 26 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en intrångsersättning om 813 000 kr.

Den av LM uppskattade flyttningskostnaden, om 600 000 kr, har bedömts rimlig. Rivning eller omfattande om- eller påbyggnad förväntas ske om ca 15 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 330 000 kr.

Mål F 2111-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2016-02-28) bedöms uppgå till 40 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 8 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 32 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en

intrångsersättning om 1 000 000 kr.

Den av LM uppskattade flyttningskostnaden för andra fall, om 600 000 kr, har bedömts rimlig även i detta mål. Byggnaden förväntas behöva rivas inom uppskattningsvis 30 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 180 000 kr.

Mål F 2113-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2014-12-31) bedöms uppgå till 70 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 15 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 55 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en intrångsersättning om 1 719 000 kr.

Flyttningskostnaderna uppskattas till 500 000 kr och kostnaden beräknas uppkomma först om 10 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 340 000 kr.

Mål F 2115-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2014-12-31) bedöms uppgå till 38 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 12 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 26 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en intrångsersättning om 813 000 kr.

Den av LM uppskattade flyttningskostnaden, om 600 000 kr, har bedömts rimlig. Byggnaden förväntas behöva rivas inom uppskattningsvis 10 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 400 000 kr.

Mål F 2118-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (januari 2017) bedöms uppgå till 30 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 10 000 kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 20 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en intrångsersättning om 750 000 kr.

Den av LM uppskattade flyttningskostnaden, om 600 000 kr, har bedömts rimlig. Kostnaden beräknas uppkomma om 7,5 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 450 000 kr.

Mål F 2119-16 Marknadsmässig hyra vid värdetidpunkten (2016-05-31) bedöms uppgå till 40 000 kr/år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet och elkostnad beräknas uppgå till 6 000

kr/år. Detta ger ett driftsnetto om 34 000 kr per år. Efter evighetskapitalisering och påslag om 25 procent ger detta en inträngsersättning om 1 063 000 kr.

Flyttningskostnaderna uppskattas till 500 000 kr och kostnaden beräknas uppkomma först om 20 år. Avrundat nuvärde för framtida flyttningskostnad uppgår därför till 230 000 kr.

För det fall mark- och miljödomstolen finner att ersättnings ska beräknas enligt samma grunder som i rättsfallet NJA 2008 s. 510 menar kommunen att LM likväl beräknat ersättningen för lågt. LM har bl.a. underskattat marknadsmässig hyra för de utrymmen som ianspråktas.

3GiS UTVECKLING AV TALAN

Upplåtelse

3GiS ansökan om ledningsrätt uppfyller alla villkor i ledningsrättslagen.

Allmänt

Syftet med 3GiS ansökningar om ledningsrätt är att komma i åtnjutande av de i förarbetena beskrivna fördelarna med en ledningsrättsupplåtelse jämfört med en nyttjanderätt grundad på avtal (prop. 2003/04:136 s. 13 f).

Kommunen menar, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen skall upphäva LM:s beslut eftersom 3G-tekniken är på väg att ersättas av andra tekniker och därmed är för kortsiktig. Det kommunen anför bygger på okunskap. De nya teknikerna som kommer, kompletterar endast de redan existerande. Den första tekniken 2G (GSM) är inte endast fortfarande i drift, den byggs ut kraftfullt av bolaget Net4Mobility HB. 3GiS har sedan 2013 investerat mer än en halv miljard kronor på modernisering och effektivisering av sitt 3G-nät. Bolaget skulle naturligtvis inte göra en sådan investering för det fall tekniken var på väg att ersättas av 4G eller 5G. Ledningsrätterna är heller inte begränsade till 3G-tekniken, utan gäller elektronisk kommunikation. Vad gäller långsiktighet krävs endast att kraven enligt ledningsrättslagen uppfylls.

3GiS ägare Hi3G access AB och Telenor Sverige AB har licenser och har av Post- och telestyrelsen givits tillåtelse att samarbeta kring utbyggnaden av infrastrukturen vad avser 3G nätet. Det framgår även av LM:s beslutsskäl att Post- och telestyrelsen i samråd anfört att tillstånd finns för alla i målen berörda anläggningar.

Beträffande LM:s simulering av hur marknaden skulle resonera i samband med ett köp genom att kalkylera med en viss risk och sannolikhet för en flytt, så har detta inget samband med LL:s tillämplighet på upplåtelser på/i hus. Sannolikheten för förändringar har hanterats av LM i ersättningsbedömningen men är inget som ska påverka själva ledningsbeslutet. Mot bakgrund av den erfarenhet som finns från alla de tiotusentals basstationer mobiloperatörerna har i/på bostads- och kontorshus runt om i Sveriges alla städer är det därtill sällan som det uppstår avflyttningsbehov på grund av ombyggnationer/påbyggnationer. Ombyggnationer och påbyggnationer som berör basstationerna är sällsynta på grund av anläggningarnas placering. Vid de få tillfällen ombyggnationer och påbyggnationer berör en basstation kan detta ofta hanteras genom tillfälliga flyttningar av utrustning till byggnadsställning i väntan på en tillbakaflytt.

Ledningsrättslagens tillämplighet

Ledningsrättslagen är bl.a. avsedd för upplåtelse för basstation på byggnad.

Det råder inget tvivel om att ledningsrättslagen är tillämplig på/i byggnader. Det framgår tydligt av motiven till ändringarna i lagen som trädde ikraft den 1 augusti 2004 (prop. 2003/04:136, s. 12). "En basstation består av teknisk utrustning, radioutrustning, och en antenn. Radioutrustningen placeras normalt i en särskild byggnad och antennen fästs på en mast bredvid byggnaden. Antennen och radio-utrustningen förbinds med en ledning. I tätorter brukar basstationer uppföras ovanpå befintliga byggnader. Radioutrustningen placeras då i ett rum i byggnaden och antennen monteras på byggnadens tak eller fasad. En basstation är förbunden med det nät som den ingår i genom en ledning eller en radiolänk. "

Alternativa lokaliseringar

LM:s förordnade sakkunnige, Jaap van de Beek, har i sitt utlåtande anfört flera omständigheter som tydliggör att anläggningens placering inte är en slump och att befintligheten spelar en avgörande roll. Av utlåtande framgår bl.a. att det frekvensband, 2100 MHz, som 3GiS använder i sitt nät är lämpligt "för små celler i stadsmiljö eller inomhus", att det för att 3GiS skall kunna leverera sin tjänst till kunderna krävs närhet till 3GiS basstation, att det krävs minimalt med hinder mellan basstation och kund, att den stora ökningen av data via de trådlösa näten har krävt en förtätning av basstationerna i mobiloperatörernas nät, att nätplanering därmed är av största vikt för operatörerna eftersom den direkt påverkar både nätets prestanda som nätets kostnad samt att valet av läge för basstationer i stadsmiljöer är av särskild vikt.

Vid utplacering av en ny basstation (eller vid sökandet efter en alternativ och lämpligare placering inom ramen för en ledningsrättsförrättning) blir man enligt van de Beek vid sökandet av plats i hög grad beroende av var andra befintliga basstationer i mobilnätet redan är placerade. Eftersom de flesta basstationer även inkluderar en mikrovågslink, måste man även ta hänsyn till att den måste ha fri sikt. Att det mot bakgrund av ovanstående är svårt att hitta en alternativ placering till en befintlig placering och i de flesta fall omöjligt att hitta en lämpligare placering, blir särskilt tydligt då van de Beek anför att en alternativ placering för en befintlig basstation i stadsmiljö måste sökas på grannhuset eller inom samma kvarter.

Att bygga master i stadsmiljö är inget alternativ. Dels är det ogörligt att få plats med master inne i en stad, dels går det inte att få tillstånd till att bygga master i stadsparker och övrig stadsmiljö. Det är fullständigt orimligt och ogenomförbart att byta ut befintliga anläggningar mot lika många master mitt inne i staden.

Alternativet till en basradiostation på en byggnad i stadsmiljö är en basstation på en närliggande byggnad, på ett tak eller fasad på ett grannhus eller inom samma kvarter, mycket beroende på bebyggelsen och geografin i området och förutsatt att de typiska och dominerande hindren inte väsentligt skiljer sig mellan de olika ut-

placeringsalternativen. Att till betydande kostnad flytta till ett grannhus är inte ett lämpligare sätt att tillgodose ändamålet med ledningsrätten.

Det framgår av beslutsskälerna att LM har tagit fasta på allt detta. Det är också mot denna bakgrund som LM inte kan hitta någon lämpligare placering. Kommunen har därför fel när man påstår att LM inte skulle ha utrett alternativa placeringar och att det skulle finnas alternativ att utreda som sannolikt är lämpliga.

3GiS har vidare anfört bl.a. följande avseende lämplighetsprövningen för de aktuella anläggningarna.

Mål F 2109-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och inplacera sig i en mast ca 150 meter bort. Kommunens föreslagna mast utgörs i själva verket av ett s.k. light-torn eller belysningstorn, ägt av Scanova, och placerat 330 meter i västnordvästlig riktning från befintlig basstation. Scanovas light-torn är redan i fullhöjd. Typen light-torn är inte avsedda att byggas på med ytterligare sektion. Det finns inte någon rättslig möjlighet, vare sig enligt ledningsrättslagen, lagen om elektronisk kommunikation eller genom lag om åtgärder för utbyggande av bredbandsnät, att förpliktiga annan operatör att byta ut en befintlig mast mot en ny. Eftersom tornets översta del redan är upptaget av annan operatörs antenner, är det endast möjligt för 3GiS att inplacera sina antenner på höjden ca 14-16 meter över marken. 3GiS antenner skulle därför hamna ca 10 meter lägre än på den befintliga basstationen. Varken den låga antennplaceringen, eller placeringen 330 meter längre ifrån befintlig basradiostation skulle fungera radiotekniskt. Ett sådant alternativ skulle kräva att 3GiS tvingades kompensera den sämre täckningen/signalstyrkan med en nybyggnation av en extra basstation. Detta skulle totalt kosta ca en miljon kronor. Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.

Mål F 2111-16 Kommunen anför att det finns flera alternativa platser på vilka torn kan byggas på mark. Detta bestrids. Kommunen har inte specificerat läget för påstådda lämpliga platser för tornbygge i närområdet. Bygglov skulle inte beviljas om sådan plats fanns. Ett torn i området skulle förändra stadsbilden och dominera området. Förfarandet skulle också innebära att 3GiS, utöver att bekosta flytten, också ska bekosta ett fackverkstorn till en kostnad på mer än en halv miljon kr. Det finns också en stor risk

att en flytt av basstationen skulle påverka omkringliggande befintliga basstationer och föra med sig ytterligare kostnader. Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.

- Mål F 2113-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och bygga en ny basstation på en annan byggnad belägen 200 meter i sydostlig riktning, och med en mast på taket. Kommunens förslag skulle resultera i ett alltför långt avstånd till närmast befintliga basstation i norr. Det skulle uppstå täcknings- och kapacitetsluckor på flera olika ställen mellan stationerna. Detta skulle medföra att 3GiS skulle tvingas bekosta byggnation av en ny basstation mellan stationerna. Dessutom skulle den föreslagna positionen hamna för nära en annan station. Tornet på den aktuella byggnaden är enligt dess ägare (Scanova) dessutom redan fullt. Det är inte heller möjligt, rimligt eller lämpligt att bygga på light-tornet. LL är heller inte tillämplig på lös egendom (se NJA 2013 s. 795). Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.
- Mål F 2115-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och inplacera sig i Net4Mobility HB:s torn, 1 km från nuvarande basradiostation. Mot bakgrund av de tekniska förutsättningarna kan den aktuella basradiostationen självfallet inte ersättas av en alternativ placering i en mast 1 kilometer från det område som ska täckas. 3GiS är dessutom redan inplacerade i ett befintligt Telia-torn i det föreslagna området. Kommunens föreslagna lokalisering skulle därutöver få symmetrin i nätet att haverera och medföra betydande kostnader för flyttar av flera andra basstationer. LL är heller inte tillämplig på lös egendom (se NJA 2013 s. 795). Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.
- Mål F 2118-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och att 3GiS samlokaliseras i Teracoms mas på Mjölkuddsberget, 820 meter från nuvarande basstation. Mot bakgrund av de tekniska förutsättningarna kan den aktuella basradiostationen självfallet inte ersättas av en alternativ placering i en mast 820 meter från det område som ska täckas. 3GiS är dessutom redan inplacerad i den masten. På grund av mastens placering har den anläggningen emellertid helt andra uppgifter. LL är heller inte tillämplig på lös egendom (se NJA 2013 s. 795). Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.

Mål F 2119-16 Kommunen anför att ett möjligt och lämpligt alternativ till befintlig placering skulle vara att riva befintlig anläggning och att 3GiS samlokaliseras i Teracoms mast på Mjölkuddsberget, 860 meter från nuvarande basstation. Mot bakgrund av de tekniska förutsättningarna kan den aktuella basstationen självfallet inte ersättas av en alternativ placering i en mast 820 meter från det område som ska täckas. 3GiS är dessutom redan inplacerad i den masten. På grund av mastens placering har den anläggningen emellertid helt andra uppgifter. Den befintliga basstationen har även det speciella syftet att täcka insidan av Coop Arena genom ett antal inomhusantennar, vilkas funktion är omöjliga att ersätta med antenner på utsidan av arenan – oavsett placering. LL är heller inte tillämplig på lös egendom (se NJA 2013 s. 795). Den befintliga basstationen är det lämpligaste sättet att tillgodose ändamålet med upplåtelsen.

Intresseavvägning

Basstationerna innefattas i verksamhetsområdet elektronisk kommunikation för allmänt ändamål, vilket av riksdag, regering och olika myndigheter har uttalats vara av mycket starkt allmänintresse. Det finns således starka skäl som talar för det valda alternativet i respektive ärende. Fördelarna för allmänheten överstiger med marginal de av kommunens anförda olägenheterna. Anläggningarna upptar ett mycket litet utrymme i byggnaderna och de olägenheter kommunen anför är teoretiska.

Vid intresseavvägningen skall hänsyn även tas till att fastighetsägaren numer erhåller en ersättning om 125 % av marknadsvärdet för den ianspråktaga fastighetsdelen. Eftersom fastighetsägaren numer sålunda kommer att ekonomiskt vinna på ledningsrätten, bör även större ingrepp tillåtas än innan tillkomsten av 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen (se Bengtsson. B., Speciell fastighetsrätt, Miljöbalken, uppl. 11, 2014, s. 125).

Överensstämmelse med detaljplan

Eftersom ledningsrätten inte gäller i omkringliggande fastigheter, begränsar den på intet sätt användningen av dessa. Basstationerna är förenliga med planintentionerna. Den bebyggelse som berörs är för nyttjandet av den i mycket hög grad beroende av nu aktuell elektronisk kommunikation, varför basstationernas befintlighet ligger helt

i linje med planens intention. Med beaktande av redan utnyttjade byggrätter, det starka allmänintresset för trådlös kommunikation och ett ianspråktagande av ett mycket begränsat utrymme på byggnaden gynnas plansyftet snarast av aktuella basstationer. 3GiS instämmer i LM:s bedömning att avvikelsen är mindre och uppfyller villkoren i LL.

Den beslutade ersättningen består av flera olika delfaktorer, i vissa fall påverkan av bedömd förväntning om ändrad detaljplan. Att då hävda att ersättningsnivån i sig skulle visa på att det inte är en mindre avvikelse från gällande plan, är orimligt och ologiskt.

Ersättning

LM:s beslut

Lantmätarens värderingsmetod är att betrakta som en form av marknadssimulering, dvs. ett försök att resonera och räkna på samma sätt som en sannolik köpare av fastigheten och på det sättet bedöma marknadsvärdepåverkan. Därvid delar Lantmätaren upp påverkan i fem olika "intrångseffekter" och bedömer dessa separat. 3GiS har ingen synpunkt på metoden som sådan och inte heller på själva uppdelningen i olika "intrångseffekter". Däremot saknas en slutlig skälighetsbedömning av summan av de framräknade beloppen.

Ersättning för utrymmen som tas i anspråk

3GiS menar att kommunens metod för att beräkna ersättningen är felaktig. I de tre rättsfall som inkluderas i NJA 2008 s. 510 hade markägaren yrkat på att ersättningsberäkningen bl.a. skulle grundas på avkastning av arrendeavgifter. Högsta domstolen var dock mycket tydlig med att man bl.a. skall bortse från sökandens särskilda intresse av objektet för expropriationen, att sökanden inte skall behöva betala för en sådan värdeökning som han själv har åstadkommit, att man vid värderingen skall bortse från inverkan från arrendeavtal och dess ersättningsnivåer och att förväntningar om framtida arrendeintäkter inte skall påverka ersättningen. Enligt gällande praxis är förutsättningarna i detta mål således att ledningsrätt har upplåtits för ändamålet "elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål" för

ett utrymme som tidigare nyttjats av 3GiS via ett lokalhyresavtal och utan att medföra någon ändring av den verksamhet som tidigare bedrivits med stöd av nämnda avtal, att den tidigare verksamheten därför skall anses ingå i ledningsrättsföretaget, att man skall bortse från sökandens särskilda intresse för objektet, att man skall bortse från hyresavtal och dess ersättningsnivåer, att sökanden inte skall behöva betala för en sådan värdeökning som han själv har åstadkommit och att förväntningar om framtida hyresintäkter därför inte ska påverka ersättningen. Kommunens talan i ersättningsdelen strider sålunda mot gällande lagstiftning och rättspraxis

3GiS har avseende ersättning för utrymmen som tas i anspråk hänvisat till sakkunnige Rolf Simóns utlåtanden. Rolf Simón har i frågan anfört bl.a. följande för de aktuella fastigheterna.

- | | |
|---------------|---|
| Mål F 2109-16 | Utrymmet bedöms inte föranleda några intäkter för fastighetsägaren varför värdepåverkan bör göras genom en direktuppskattning. En värdeinverkan om 500 kr/kvm bedöms som skälig, vilket totalt blir 4 750 kr. |
| Mål F 2111-16 | Utrymmet bedöms inte föranleda några intäkter för fastighetsägaren varför värdepåverkan bör göras genom en direktuppskattning. En värdeinverkan om 500 kr/kvm bedöms som skälig, vilket totalt blir 2 500 kr. |
| Mål F 2115-16 | Ianspråktagandet av utrymmet medför minskat driftnetto om 1 600 kr/år. För en vårdbostadsfastighet i det aktuella läget bedöms direktavkastningskravet till 6,5 % och värdepåverkan blir då 24 600 kr. |
| Mål F 2118-16 | Utrymmet bedöms inte föranleda några intäkter för fastighetsägaren varför värdepåverkan bör göras genom en direktuppskattning. En värdeinverkan om 500 kr/kvm bedöms som skälig, vilket totalt blir 500 kr |
| Mål F 2119-16 | LM bedömer att den årliga intäktsförlusten pga. de ianspråktagna utrymmena uppgår till 4 100 kr. Av det beloppet avser 4 000 kr utrymmet på väggarna inne i ishallen som lantmätaren menar skulle kunna föranleda reklamintäkter. De två inomhusantennerna som sitter på dessa platser ianspråktar endast några få kvadratmeter. Den aktuella väggen är indelad i |

13 sektioner avdelade av bärande pelare. Av dessa 13 sektioner finns det endast två reklamskyltar på fyra stycken. En av dessa reklamskyltar sitter dessutom på en av de sektioner där en av antennerna är placerade. Eftersom antennerna sitter i kanten av sektionen är de inte i vägen för skyltar. Med hänsyn till detta bedöms den uteblivna intäkten pga. antennerna kraftigt överdriven. Den årliga intäktsförlusten till följd av såväl inomhusantennerna som teknikutrymmet bedöms uppgå till 500 kr/år. Kapitaliserat med 7 % motsvarar det en värdeminskning om ca 7 100 kr.

Hinder vid framtida om- och tillbyggnad

LM har värderat ersättning för hinder vid framtida om- och tillbyggnation orimligt högt. LM har felaktigt beräknat kostnaderna på basis av 3GiS bedömning av kostnaderna för en permanent flytt av hela anläggningen till en annan byggnad.

3GiS har hos LM yttrat sig i ledningsrättsärendet inom ramen för den lämplighetsprövning som ska ske enligt 6 § ledningsrättslagen. 3GiS anförde då att "särskilda skäl" talar för den valda placeringen, eftersom bolagets anläggningar är befintliga och att det skulle kosta ca 500 000 kronor att demontera den befintliga anläggningen och bygga en ny anläggning på annan plats. Med "annan plats" avses en permanent flytt av anläggningen till en annan byggnad. I summan på en halv miljon kronor inkluderas nämligen bl.a. kostnaderna för rekognoscering och utredning av en radiotekniskt fungerande alternativ placering, även med hänsyn tagen till placeringarna av 3GiS i Luleå omkringliggande anläggningar i 3GiS rikstäckande mobilnät; förhandlingar med fastighetsägare; diskussioner kring, och upprättande av nytt hyresavtal; kontakter med elbolag för framdragande av el till ny anläggning; inköp av ny utrustning, och byggnation av en ny anläggning; driftsättning av ny anläggning simultant med nedsläckning av den ursprungliga anläggningen (eftersom kunderna inte skulle acceptera att under en jämförelsevis lång tid inte ha tillgång till trådlöst bredband via sina mobiltelefoner, så släcks den ursprungliga anläggningen ned först då den nya är byggd och klar för driftsättning); demontering och bortforsling av ursprunglig anläggning; återställande av utrymmen på ursprunglig byggnad.

Framtida om- och tillbyggnation medför inte ett behov av en permanent flytt av hela anläggningen till en annan byggnad utan skall avse en bedömning av kostnaderna för en temporär flytt av delar av eller hela anläggningen till nytt/nya utrymme/n på samma byggnad.

LM:s värdering i frågan avser en bedömning av kostnaderna för det hinder 3GiS anläggning skulle utgöra om fastighetsägaren skulle utföra påbyggnad med ytterligare våningsplan. Det händer ibland att en fastighetsägare bygger på ytterligare våningsplan på en byggnad, på vilken en mobiloperatör har en dylik anläggning. En sådan påbyggnad innebär med mycket få undantag att operatören temporärt flyttar ut antennerna på en byggnadsställning, för att sedan återplacera antennerna på det nya taket när påbyggnaden är klar. En påbyggnad av ett, eller flera, våningsplan på en byggnad berör således mestadels enbart antenner med tillhörande antenner. En sådan påbyggnad medför sålunda en flytt på/inom samma byggnad, och är därför betydligt billigare. En sådan påbyggnation av våningsplan berörde 3GiS senast under år 2015. En byggnad på fastigheten Falköping Kronhjorten 22, på vilken 3GiS har en dylik anläggning med antenner på taket, byggdes på med tre våningar av den lagfarne ägaren KB Hjorten & Ranten. Den totala kostnaden för utförda arbeten blev 101 730 kronor. För de mer sällsynta fall, då en påbyggnad resulterar i ett önskemål från fastighetsägaren om att även radioutrustningen behöver flyttas till ett nytt utrymme i byggnaden, blir kostnaden ungefär den dubbla.

3GiS har avseende ersättning för hinder vid framtida om- och tillbyggnad hänvisat till sakkunnige Rolf Simóns utlåtanden. Rolf Simón har i frågan anfört bl.a. följande för de aktuella fastigheterna.

Mål F 2109-16 LM:s uppskattning av ombyggnadskostnaden är kraftigt överdriven. Den kostnad fastighetsägaren skulle drabbas av vid en framtida flytt uppgår till totalt ca 300 000 kr och inte 600 000 kr som lantmätaren räknat med.

Byggrätten enligt gällande detaljplan fullt utnyttjad och något arbete med att ändra planen pågår inte. Byggnaden är relativt

modern och i gott skick. Fastigheten ligger inte i något av de mer attraktiva bostadsområdena i Luleå och nybyggnation är ovanligt i området. Byggnaden är redan en av de högsta i området. Att marknaden överhuvudtaget skulle komma på tanken att man i framtiden ska bygga på ytterligare våningar på byggnaden är helt osannolikt. Bedömningen är att marknadsvärdet inte överhuvudtaget påverkas av förväntningar om framtida påbyggnader.

Mål F 2111-16

Som LM konstaterar är byggrätten enligt gällande detaljplan fullt utnyttjad och något arbete med att ändra planen pågår inte. Byggnaden är modern och i gott skick. På fastigheten finns såväl mycket obebyggd mark som lägre byggnader som rimligen borde byggas på före det skulle bli sannolikt att bygga på aktuell byggnad. Att marknaden skulle räkna med en framtida påbyggnad förefaller mycket osannolikt. Lantmätaren har inte heller räknat med detta eller en flytt av ventilationssystemet som finns på aktuellt våningsplan (vinden). Ändå räknar LM med att anläggningen måste flyttas vart 20:e år. Detta bedöms inte vara rimligt.

Här bedöms att man möjligen skulle kunna räkna med en 50-procentig sannolikhet att anläggningen behöver flyttas vart 20:e år. De ger då en ersättning om $200\,000 \times 50\% / (1,065^{20} - 1) = 39\,600$ kr.

Mål F 2115-16

LM har bedömt att de invändiga delarna av aktuell utrustning måste flyttas vart 20:e år. Det är naturligtvis orimligt att som lantmätaren gör, räkna med 100 % sannolikhet för både en flytt för påbyggnad och ombyggnad om 20 år.

Någon värdepåverkan av framtida kostnader för att behöva flytta anläggningen till följd av framtida *påbyggnation* bedöms inte uppstå till följd av ledningsrätten.

Sannolikheten att marknaden kalkylerar med en framtida *invändig flytt* får bedömas vara mycket liten. Här räknas dock med en 50-procentig sannolikhet att en flytt måste ske vart 20:e år. Kostnaden för en invändig flytt av teknikrummet har ovan uppskattats till 100 000 kr. Tillsammans med förrätningskostnader m.m. blir då totalkostnaden 200 000 kr (att jämföra med de 300 000 kr lantmätaren har räknat med). Med en 50 % sannolikhet och en kalkylränta om 6,5 % erhålls då följande beräkning. $200\,000 \times 50\% / (1,065^{20} - 1) = 39\,600$ kr.

Mål F 2118-16

LM:s uppskattning av ombyggnadskostnaden är kraftigt överdriven. Den kostnad fastighetsägaren skulle drabbas av vid

en framtida flytt uppgår till totalt ca 300 000 kr och inte 600 000 kr som lantmätaren räknat med.

Som lantmätaren konstaterar är byggrätten enligt gällande detaljplan fullt utnyttjad och något arbete med att ändra planen pågår inte. Detaljplanen ändrades så sent som 2010 då grannfastigheten Daggekåpan 2 (som då var en del av Daggekåpan 1) ändrades från skola till äldreboende. Noterbart är att man vid den planändringen valde att ha kvar idrottshallen trots att skolan avvecklades. I planbeskrivningen anges att hallen planeras att anpassas så att den får bra tillgänglighet för funktionsnedsatta. Med hänsyn till ovanstående bedöms att marknaden knappast skulle ha några förväntningar om att få ändra planen, riva byggnaden och ersätta den med något annat. Att marknaden skulle ha några förväntningar om att bygga på ytterligare våningsplan ovan befintlig hall förefaller helt orimligt. Marknadsvärdet påverkas därför inte överhuvudtaget av förväntningar om framtida påbyggnader.

Mål F 2119-16 Som lantmätaren konstaterar är byggrätten enligt gällande detaljplan fullt utnyttjad och något arbete med att ändra planen pågår inte. Att marknaden skulle räkna med en framtida påbyggnad förefaller mycket osannolikt. Lantmätaren har inte heller räknat med detta. Däremot räknas med att anläggningen måste flyttas vart 20:e år. Detta bedöms inte vara rimligt. Här bedöms att man möjligen skulle kunna räkna med en 50 procentig sannolikhet att anläggningen behöver flyttas vart 20:e år. De ger då en ersättning om $200\,000 \times 50\% / (1,07^{20} - 1) = 34\,900$ kr

Hinder vid underhållsåtgärder

3GiS har avseende hinder vid underhållsåtgärder hänvisat till sakkunnige Rolf Simóns yttranden. Rolf Simón har instämt i LM:s bedömning att timkostnaden för underhållsåtgärder kan beräknas till 600 kr men han har haft synpunkter på LM:s uppskattning av antalet arbetstimmar per år och den räntefot LM nyttjat vid beräkningarna. I korthet har Rolf Simón i aktuella delar anfört följande.

Mål F 2109-16 I aktuellt fall är anläggningen begränsad av en ostagad antennbärare på taket samt två ventilationshuvar. Inga utvändiga kabelstegar eller gångbryggor ingår i anläggningen. Även invändigt är anläggningen enkel med avskilt siterum och korta ledningsdragningar. Jämfört med flera av de andra anläggningarna borde därför merkostnaden för underhållsåt-

gärder vara klart lägre. Den av lantmätaren bedömda värdepåverkan av merkostnader för underhållsåtgärder förefaller därför vara väl tilltagen.

Här bedöms därför det som rimligt att i stället räkna med en timmes årligt merarbete, vilket ger en merkostnad om 600 kr/år. För en bostadsfastighet med lokaler i bottenplanet i det aktuella läget bedöms detta till 6 %, dvs. lägre än de 9 % lantmätaren räknat med. Värdepåverkan blir då 10 000 kr.

- Mål F 2111-16 Den av lantmätaren bedömda värdepåverkan av merkostnader för underhållsåtgärder förefaller rimlig. För en skolfastighet i det aktuella läget bedöms direktavkastningskravet till 6-7 %, dvs. något lägre än de 7 % lantmätaren räknat med. Här räknas med 6,5 % och värdepåverkan blir då 18 500 kr.
- Mål F 2115-16 Den av lantmätaren bedömda värdepåverkan av merkostnader för underhållsåtgärder förefaller vara låg. Här bedöms att man istället bör räkna med tre timmars årligt merarbete, dvs. 1 800 kr/år. Merkostnaden bör evighetskapitaliseras med 6,5 %. Värdepåverkan blir då 27 700 kr.
- Mål F 2118-16 I aktuellt fall är anläggningen begränsad av en antennbärare på taket samt en relativt kort kabelstege och kabelgenomförning på samma plats där andra kabelgenomförningar redan finns. Även invändigt är anläggningen enkel. Jämfört med flera av de andra anläggningarna borde därför merkostnaden för underhållsåtgärder vara lägre. Här bedöms därför det som rimligt att istället räkna med en 1,5 timmars årligt merarbete, vilket ger en merkostnad om 900 kr/år.
- För en friliggande idrottshall i det aktuella läget bedöms direktavkastningskravet till 8 %, vilket överensstämmer med vad lantmätaren räknat med. Värdepåverkan blir då 11 250 kr.
- Mål F 2119-16 Lantmätares bedömning i denna del är rimlig. Värdeminskningen till följd av merkostnader för underhållsåtgärder bedöms därför till 17 200 kr.

Ökade administrationskostnader

3GiS har avseende hinder ökade administrationskostnader hänvisat till sakkunnige Rolf Simóns yttranden. Rolf Simón har i samtliga mål instämt i LM:s uppskattning av den årliga merkostnaden till följd av ökade administrationskostnader, men har i

vissa mål haft synpunkter på den räntefot LM nyttjat vid beräkningarna. Enligt Rolf Simón bör värdepåverkan i de aktuella målen beräknas till följande belopp.

Mål F 2109-16:	16 700 kr
Mål F 2111-16:	15 400 kr
Mål F 2115-16:	15 400 kr
Mål F 2118-16:	12 500 kr
Mål F 2119-16:	14 300 kr

UTREDNINGEN I MÅLEN

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på de fastigheter som belastas av upplåtelse samt på en av de platser som kommunen pekat på som en alternativ lokalisering.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde i målen. Vid sammanträdet har på kommunens begäran vittnena Mikael Wänstedt och AnneLie Granljung samt det sakkunniga vittnet Bo-Göran Stenman hörts. De har uppgett bl.a. följande.

Mikael Wänstedt

I det aktuella ärendet berörs sju fastigheter, bl.a. kvarteret Bävern där räddningstjänsten är belägen. Kommunen har planer på att ha en färdig räddningstjänst på annan plats år 2020 samt att försälja fastigheten för exploatering för exempelvis hotell och bostäder eller, vilket är kommunens förhoppning, en kombination av dessa.

Så länge som mobiltelefoni har funnits har operatörernas utrusning funnits i kommunens fastigheter och upplåtits genom ett hyresförhållande. För kommunens del fungerar den formen av upplåtelse väl. Lokaler ska vara anpassade och effektiva för den verksamhet som bedrivs i lokalen och behöver byggas om med tiden, allteftersom behoven ändras.

Kommunen räknar med att en lokal behöver byggas om vart 10 eller 15 år och ingår ofta hyresavtal med en hyrestid på 10 år, exempelvis vad gäller kontorslokaler. Om

kommunen ska bygga om en lokal innebär ett hyresförhållande friheten att anpassa lokalen för andra hyresgäster. En ledningsrätt innebär däremot en begränsning i kommunens möjligheter att bygga om sina lokaler och ger inte kommunen full flexibilitet att utnyttja dessa.

Anne-Lie Granljung

Luleå har en relativt ny översiktsplan som antogs år 2013 och som går ut på en förtätning av staden. Den handlar i mycket om att bygga på redan ianspråktagen mark, förädla befintliga fastigheter, minska transporter och inte bebygga grönområden. Den centrala staden har även pekats ut som ett område som ska utvecklas.

På fastigheten Bävern 1 finns förutom Luleå brandstation även lokaler för SOS Alarm och fritidsförvaltningen. I detaljplanen för fastigheten anges att marken ska bebyggas för allmänt ändamål och med parkeringsdäck. Kommunen har för närvarande ett pågående uppdrag att omlokalisera brandstationen till ett kvarter på Porsön som kommer att få namnet Risslan. Så snart kommunen är klar med detaljplanen för brandstationen kommer fastigheten Bävern 1 att genomgå en förändring, vilket beräknas kunna ske inom den närmaste tiden. Fastigheten Bävern har en mycket bra placering i staden, varför det är tänkbart att någon typ av centrumverksamhet kommer att etableras där, exempelvis handel, hotell eller bostäder.

På fastigheten Dagdkåpan 1 är en idrottshall och fritidsgård belägen. I detaljplanen för fastigheten anges att marken ska bebyggas för idrotts- och fritidsändamål. Idrottshallen har tidigare varit kopplad till en skola, som rivits och ersatts med ett vård- och omsorgsboende som håller på att byggas. I närheten av idrottshallen kommer även ett trygghetsboende samt bostäder att uppföras.

På fastigheten Hertsön 12:170 finns det ett äldreboende, vilket överensstämmer med vad som följer av detaljplanen. I Luleå kommun pågår ett arbete med att förändra

strukturen för äldreboende från mindre till större enheter vilket innebär att kommunen kommer att lämna mindre fastigheter.

Fastigheten Kungsfågeln 5 är placerad i centrum i ett område där kommunen har samlat all sin gymnasieverksamhet. Detaljplanen för fastigheten är gammal och gäller för allmänt ändamål.

På fastigheten Skutviken 16:18 är Coop Norrbotten Arena belägen. I detaljplanen för fastigheten anges idrotts- och evenemangsanläggning. Kommunen har nyligen arbetat med ett planprogram för hela Skutviken, som är ett närliggande omvandlingsområde från småindustri till förfinad handel eller kontorsverksamhet. I området förväntas arbetstillfällena att öka. Planprogrammet ska antas någon gång under hösten 2017, varefter arbetet med nya detaljplaner för området kommer att inledas.

Fastigheten Stadsön 1:461 är belägen i området Gammelstad. I detaljplanen anges bostäder med handel i bottenvåningen och i dagsläget är det bostäder och hemtjänst-lokalerna i området.

Hon har delegation från stadsbyggnadsnämnden i Luleå kommun att samråda med lantmäteriet i frågor som rör detaljplaner. I det samrådssvar som lämnades år 2016 angavs att det inte finns något uttalat stöd i detaljplanerna att upplåta ledningsrätt samt att det inte var fråga om en mindre avvikelse. Ledningsrätter på de aktuella fastigheter skulle kunna leda till att bygglov för byggnader som är viktiga för kommunens verksamhet inte beviljades och till att detaljplanerna inte skulle kunna nyttjas såsom de är avsedda att nyttjas. För att tillgodose kommunala behov byggs lokaler om när verksamheter förändras och behovet är annorlunda. När det gäller de aktuella fastigheterna är det troligt att de kan komma att behöva förändras inom den närmaste tiden.

Vissa master för mobiltelefoni är planlagda och vissa av dessa är upplåtna med ledningsrätt. I det flesta fallen har dock upplåtelsen för mobiltelefoni skett genom

ett hyresförhållande. När bredband läggs under mark har man försökt att lägga det tillsammans med vatten- och avloppsledningar, även i områden med äldre detaljplaner.

Bo-Göran Stenman

Han har arbetat 26 år för Telia samt arbetat med att bygga mobilnät i hela sitt yrkesverksamma liv. Under de sista åren i Telia hade han en tjänst som controller för främst den norra regionen från Gävle och uppåt men jobbade även i Stockholm med problematik som uppkommer vid etablering av mobilnät i storstäder. Under de senaste tio åren han arbetat i ett eget bolag i Luleå med att hjälpa andra operatörer att bygga och underhålla mobilnät.

Utvecklingen av mobilnätet har varit dramatiskt. När 450 nätet byggdes ut i början av 1980-talet räckte det med ett fåtal basstationer runtom i landet. NMT900-systemet, som introducerade i slutet av 1980-talet, hade inte samma räckvidd som 450-systemet och krävde att nätet förtätades något. När det digitaliserade GSM-nätet kom ut på marknaden i början av 90-talet behövde nätet förtätas ytterligare eftersom det inte hade samma räckvidd som de analoga näten. I början av 2000-talet släpptes 3G-licenser till ett antal operatörer i landet, som efter en förlängning sträcker sig fram till år 2025. Denna teknik hanterar inte bara tal utan även data. För att nätet skulle kunna hantera datatrafiken behövde det byggas om på ett stort antal ställen och, som det heter på branschspråk, optimeras. I dagsläget är utbyggnaden av 3G mer eller mindre klar. 4G-tekniken lanserades först i storstäderna och sedermera även i Norrland och byggs för närvarande ut på bred front i Sverige. För några år sedan sades det att 5G inte skulle lanseras i Sverige före år 2020. Redan nästa år kommer dock Telia att börja bygga ett fullskaligt 5G-nät i bl.a. Stockholm. Liksom tidigare kräver 5G att nätet förtätas ytterligare och att operatörerna finner fler platser att placera basstationer på. Det talas exempelvis om att en basstation ska placeras bakom varje elektroniskt skylt. Vidare har Telenor tagit beslutet att i Norge lägga ned 2G- och 3G-näten innan år 2020 och i stället satsa fullt ut på LTE, dvs. 4G och 5G. Detta visar att utvecklingen av mobilnäten går fortare och fortare.

När det gäller framtiden för basstationer för 3G så kommer dessa inte att spela en lika viktiga roll som tidigare. Basstationer i tätort kommer även att bli färre till antalet. De basstationer som blir kvar kommer eventuellt att vara av sådant slag att de skickar signalerna via satellit eller ha sådan hög prestanda att de klarar av att skicka signaler från småbasstationer över stora avstånd. När det gäller den tekniska utvecklingen har post- och telestyrelsen uttalat att olika frekvensband tillsammans måste utnyttjas för distribution av mobila bredbandiga tjänster. Likaså har post- och telestyrelsen uttalat att operatörernas enskilda infrastruktur har spelat ut sin roll. Med detta menar post- och telestyrelsen att operatörer ska samlokalisera sin utrustning till en eller ett par fåtal master.

2G och 3G upptar mycket kapacitet i luften och är ett slöseri av frekvensutrymmet. Ett problem i dagsläget är att många har 2G telefoner, men samtidigt går övergången från de gamla telefonerna blixtsnabbt. I år och under nästa år inför operatörerna en teknik som möjliggör rösttrafik över 4G nätet, Voice över LTE, vilken innebär högre kvalitet på och snabbare uppkopplingstider för samtal än 2G och 3G tekniken.

Den plats på vilken en basstation för 3G är placerad kan vara lämplig för annan teknik. Generellt kan dock sägas att placeringarna för dessa basstationer inte är lämpliga ur ett 5G perspektiv. Detta eftersom 5G har en begränsad räckvidd och basstationerna för 3G täcker stora områden. För att med säkerhet kunna bedöma om en plats är lämplig för en basstation måste man dock ha tillgång till nätvärderingsverktyg.

När det gäller omplacering av basstationer går dessa att flytta relativt snabbt om inte en växel är inblandad. Det är exempelvis möjligt att sätta upp en basstation för en så kort tidsperiod som en dag för att tillhandahålla mobiltäckning på en marknad. När basstationer, som i detta fall, inte är ansluta till marknätet utan endast har förbindelse via radiolänk är det enligt hans bedömning vare sig svårt eller särskilt kostsamt att flytta dessa. För hans företag tog det mindre än en dag att flytta

Svenska UMTS-nät AB:s basstation från skolbyggnaden till gymnastiksalen på fastigheten Daggekåpan 1.

När det kommer till alternativa lokaliseringar för basstationen på fastigheten Bävern 1 har Telia en mast på ett hustak några hundra meter därifrån. Telias mast är väl lämpad för utbyggnad och för att inrymma 3GiS basstation. Det finns även intilliggande byggnader som är väl lämpade för denna typ av basstation.

Intill fastigheten Daggekåpan 1 finns det ett antal hyresfastigheter som har samma höjd som gymnastiksalen, på vilka 3GiS skulle kunna placera sin basstation. 3GiS skulle även kunna resa en mast i ett grönområde i närheten av fastigheten.

När det kommer till alternativa lokaliseringar för basstationen på fastigheten Hertsön 12:170 sitter redan 3GiS utrustning på den närmaste belägna masten, varför det svårt att peka ut en redan befintlig mast som kan inrymma 3GiS basstation. Området är dock lågbebyggt och består i huvudsak av villabebyggelse. Tänkbara lösningar kan därför vara att ingå ett avtal med en privat fastighetsägare och placera basstationen på dennes fastighet, eller att resa en ny mast. En ny mast i detta område behöver bara vara ca 12 meter hög och alltså inte högre än en belysningsstolpe.

Vidare finns det intilliggande byggnader i närheten av fastigheten Kungsfågeln 5 på vilka 3GiS kan placera sin basstation och täcka in samma område som täcks in i dagsläget.

På fastigheten Skutviken 16:18 sitter alla operatörer både inom- och utomhus för att kunna tillhandahålla god täckning till åskådarna som besöker Coop Norrbotten Arena. När det kommer till alternativa lokaliseringar för utomhustäckning skulle 3GiS basstationen kunna flyttas till PostNords fastighet, som ligger en bit därifrån. För att åstadkomma inomhustäckning är det inte längre nödvändigt att utrustningen sitter i byggnaden, utan det finns numera teknik som reflekterar in signaler i byggnader.

På fastigheten Stadsön 1:461 har 3GiS placerat basstationen på ett tak. I det fallet bedöms det finnas alternativa lokaliseringar i närheten av fastigheten, exempelvis Telias anläggning eller en hög skorsten. Även andra byggnader kan utgöra alternativ. Att samlokalisera basstationen med andra operatörers basstationer kan dock kräva att utrymmen och master måste byggas om, vilket kan vara dyrare än att placera basstationen på ett hustak.

DOMSKÄL

Målen gäller 3GiS ansökningar om ledningsrätt för att få utnyttja utrymmen på kommunens fastigheter. Ansökningarna avser antennbärare med antenner och länkparaboler, inomhusantennerna och annan teknisk utrustning. Anläggningarna är befintliga och ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

I målet är utrett att anläggningarna i nuläget får anses fylla en samhällsviktig funktion. Kommunen har dock anfört att den teknik som ansökningarna avser, den s.k. 3G-tekniken, inom en överskådlig tid kan förväntas ersättas av ny teknik.

3G-tekniken

De i målen aktuella basradiostationerna ingår i 3GiS 3G-nät för mobil telefoni och datakommunikation. Ledningsrättsbesluten är förvisso inte begränsade till viss teknik. Det hade därför kunnat tänkas att upplåtelseerna inte enbart ska prövas mot 3G-teknikens förväntade livslängd, utan även med beaktande av den tid behov kan finnas av annan ersättande teknik som upplåtelseerna kan omfatta. Det har dock inte framkommit att 3GiS, för det fall 3G-nätet inte längre tjänar sitt syfte, har något behov av upplåtelseerna. Det är inte heller något 3GiS gjort gällande. Tvärtom tyder utredningen på att skilda hänsyn gör sig gällande vid val av lämplig placering för en basradiostation i 3G-nätet jämfört med motsvarande stationer i andra nät.

I målet är angående teknikutvecklingen följande utrett. I Sverige förmedlas tjänster för mobil telefoni och mobil data av ett antal aktörer på en konkurrensutsatt marknad. Med andra ord har man låtit marknaden täcka behovet av mobil telefoni

och mobilt bredband genom flera parallella nät som ägs och drivs av konkurrerande operatörer och tjänsteleverantörer. Cellulära nät för taltjänster (NMT och därefter GSM) har i Sverige funnits sedan 80-talet. Nät för datatjänster erbjuds i Sverige sedan början av 2000-talet, då de första 3G-näten etablerades. Sedan år 2008 erbjuds datatjänster även via den fjärde generationens nät (LTE). För närvarande pågår också utbyggnaden av den femte generationens nät.

4G-nätet har hittills endast använts för datatjänster och alltså inte för vanliga röstsamtal. 3GiS ägare, Hi3G access AB och Telenor Sverige AB, förfogar inte över något GSM-nät och operatörerna har därför varit beroende av 3G-nätet för att tillhandahålla taltjänster. Voice over LTE, eller VOLTE, införs för närvarande och innebär att det framöver kommer vara möjligt att ringa även över 4G-nätet.

Av utredningen i målet framgår att den främsta skillnaden mellan 3G- och 4G-tekniken är att den senare använder radiofrekvensutrymmet på ett effektivare sätt, med klart högre överföringshastigheter som följd. I målet är vidare upplyst att Telia i princip inte genomför några satsningar i sitt befintliga 3G-nät samt att Telenor tagit beslut att helt avveckla sitt 3G-nät i Norge till år 2020.

Operatörer som vill erbjuda mobila tal- och/eller datatjänster behöver tillstånd från Post- och telestyrelsen att använda radiosändare i ett eller några av frekvensbanden avsedda för mobiltelefoni/mobilt bredband. Hi3G access AB och Telenor Sverige AB har licenser för 2100 MHz-bandet och har av Post- och telestyrelsen tillåtits att samarbeta kring utbyggnaden av infrastrukturen vad avser 3G-nätet. Det nuvarande tillståndet för 2100 MHz-bandet gäller till och med den 31 december 2025, dvs. i ca åtta år till. Tillståndet för 2100 MHz-bandet är sedan år 2011 teknikneutralt och det finns därför möjligheter för tillståndshavarna att använda den teknik som konsumenterna efterfrågar.

3GiS har angående teknikutvecklingen anfört att 3G-tekniken kompletterar annan teknik, att bolaget sedan 2013 investerat mer än en halv miljard kronor på

modernisering och effektivisering av sitt 3G-nät, samt att bolaget inte skulle göra en sådan investering för det fall tekniken var på väg att ersättas av 4G eller 5G.

Avvecklas aktuella basradiostationer skulle detta i nuläget innebära att Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s kunder drabbas av täcknings- och kapacitetsförluster. Av utredningen får anses framgå att anläggningarna för tillfället är nödvändiga för att erbjuda operatörernas kunder taltjänster i de aktuella områdena. Därutöver behövs anläggningarna för att tillhandahålla kunder med 3G-telefoner internetåtkomst. Det finns således ett behov av anläggningarna i nuläget. Flera omständigheter talar dock mot att detta behov skulle vara bestående över tid.

Teknikutvecklingen inom området för mobila internettjänster går mycket snabbt och mobiltelefoner omsätts i hög takt. Nya och effektivare metoder för tillhandahållande av internettjänster, i förhållande till 3G-tekniken, finns redan på marknaden. Samhällsutvecklingen medför en ökad efterfrågan på och en ökad användning av effektiva mobila internettjänster. Radiofrekvensutrymmet är samtidigt begränsat och det är naturligt att tjänster som på effektivaste sätt utnyttjar bandutrymmet ges företräde. Vidare har framkommit att 3G-nätet, på sikt, inte heller kommer att behövas för att tillhandahålla taltjänster i områden där operatörerna har 4G-nät – förutsatt att kundernas telefoner stöder funktionen VOLTE. Detta ger enligt domstolens mening vid handen att 4G och 5G, i vart fall inom storstäderna, inom en överskådlig framtid kommer att vara de dominerande teknikerna för att tillhandahålla mobila tal- och datatjänster. I samma riktning talar den omständigheten att Telenor tagit beslutet att helt avveckla sitt 3G-nät i Norge till år 2020. Till det sagda kommer även att Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s licenser för 2100 MHz-bandet i nuläget är begränsade till den 31 december 2025 och det har av utredningen i målet inte framkommit att en förlängning kan påräknas. Dessa omständigheter är sammantagna sådana att övervägande skäl talar för att nyttan av upplåtelseerna är begränsad i tid. Vad 3GiS anfört om bolagets investeringar i 3G-nätet m.m. ändrar inte den bedömningen.

Ledningsrättslagens syften och tillämpningsområde

Ledningsrättslagens syfte är att ge ledningsägare en sakrättsligt skyddad rätt att dra fram och bibehålla olika slags ledningar över annans mark. Avsikten har varit att skapa ett särskilt rättsinstitut som var lämpligare för syftet än servitut och nyttjanderätt och mindre komplicerat än expropriation.

Lagens tillämpningsområde begränsades ursprungligen till vissa typer av ledningar och till ändamålet med dem. I det avseendet skedde en utvidgning år 2004. Det blev då möjligt att få ledningsrätt inte bara för ledningar utan också för andra anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Därigenom kan innehavaren av nätet få ledningsrätt till alla nätdelar. De operatörer som använder sig av trådlös telekommunikation har inte ansetts ha ett mindre behov av ledningsrättens fördelar än andra operatörer. (prop. 2003/04:136 s. 12 ff.) Samtidigt betonas i förarbetena att utbyggnaden av 3G-nätet till stor del kunnat ske genom frivilliga uppgörelser samt att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. med ledningsrätt bör utnyttjas med stor försiktighet (prop. 2003/04:136 s. 12-17).

Om det meddelas ett ledningsbeslut, kan detta förenas med villkor. En fråga om ändring eller upphörande av ledningsrätten kan prövas vid en ny förrättning om det inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan.

Skyddet för allmänna och enskilda intressen

Enligt 6 § ledningsrättslagen får ledningsrätt inte upplåtas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. I bestämmelsen föreskrivs alltså dels en lämplighetsprövning, dels en intresseavvägning.

Högsta domstolen (HD) prövade i rättsfallet NJA 2013 s. 795 hur ledningsrätt förhåller sig till andra former av upplåtelser. Frågan i det målet var om en ansökan om ledningsrätt kunde avslås av det skälet att sökanden får ta mark i anspråk för sin ledning eller anordning på någon annan rättslig grund. HD fann att ordalydelsen i

6 § inte synes utesluta att även alternativa rättsliga lösningar vägs in i bedömningen, när det talas om "annat sätt" att tillgodose ändamålet. Däremot menade HD att lagstiftaren närmast haft i åtanke att det kan finnas lämpliga alternativ för ledningsdragningen eller placeringen av anordningen. Enligt HD fick det anses praktiskt att eftersöka en frivillig överenskommelse, men 6 § ledningsrättslagen skulle inte anses uppställa något krav på att operatören ska ha försökt komma överens med markägaren innan ett ledningsbeslut meddelas. Enligt HD hade den motsatta ordningen medfört såväl bedömningssvårigheter för parterna som tillämpningssvårigheter för beslutande myndigheter.

Ledningsrätts varaktighet

Ledningsrättslagen innehåller inte något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse på så sätt som exempelvis gäller enligt 1 § anläggningslagen (1973:1149), 14 kap. 1 § andra stycket jordabalken (1970:994) samt 3 kap. 1 § och 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Varken vid införandet av ledningsrättslagen eller i samband med senare ändringar har heller övervägts om ett sådant villkor bör gälla för lagens tillämplighet.

I förarbetena till ledningsrättslagen uppmärksammas att det mot bakgrund av den snabba samhälls- och teknikutvecklingen kan uppstå situationer där en upplåten ledningsrätt inte längre behövs eller av annan anledning behöver ändras. I anledning därav fanns enligt föredraganden ett påtagligt behov av att kunna ompröva beslut om ledningsrätt vid ändrade förhållanden. Till skillnad från vad som gällde enligt 96 § 1917 års expropriationslag ansågs dock att ledningsrättshavaren skulle ersättas för de skador han åsamkades av omprövningen. Som skäl för denna ståndpunkt anfördes att ledningsrätt upplåts först efter en noggrann prövning av ledningens sträckning och efter avvägning mot andra intressen av såväl enskild som allmän natur. Häri låg enligt utredningen en garanti för att ledningen erhåller en ändamålsenlig och även på lång sikt bestående lokalisering. Uppenbarligen har både ledningsägaren och markägaren ett betydande intresse av att så är fallet. Den intrångsersättning som erläggs för ledningsrätten torde vanligen beräknas med tanke på en icke tidsbegränsad upplåtelse. (se SOU 1972:57 s. 90)

Den omständigheten att ledningsrättsupplåtelser vid ändrade förhållanden kan omprövas kan enligt domstolens mening inte anses innebära att lagstiftaren godtagit att ledningsrätt upplåts om det redan vid förrättningen framstår som klart att upplåtelsen endast svarar mot ett kortvarigt behov. Till skillnad från vad som exempelvis gäller för servitut finns inte någon möjlighet att tidsbegränsa ett ledningsrättsbeslut. Därutöver ger ovan anförda förarbetsuttalanden vid handen att lagstiftaren utgått från att upplåtelser enligt ledningsrättslagen i normalfallet skulle bli bestående över tid. Mot den bakgrunden måste utrymmet att upplåta ledningsrätt för icke varaktiga ändamål bedömas som begränsat.

Enligt domstolens mening måste en noggrann avvägning ske i det enskilda fallet, där det beaktas dels hur starka skälen är som talar för respektive mot en upplåtelse, dels hur varaktig upplåtelsen kan förväntas bli. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning bör en upplåtelse typiskt sett kunna accepteras om en ledning förväntas förlora sin betydelse först långt fram i tiden, medan det motsatta får anses gälla för ledningar vars nytta är klart begränsad i tid. I undantagsfall bör dock en upplåtelse kunna ske även för en ledning vars nytta är begränsad i tid om den tillfälliga nytta som kan vinnas är mycket påtaglig och alternativ till upplåtelsen helt saknas.

HD:s uttalande i NJA 2013 s. 795, om att andra upplåtelseformer inte ska beaktas vid prövningen enligt 6 § ledningsrättslagen, framstår enligt domstolens mening som naturligt vid en upplåtelse för ett varaktigt ändamål. Det får dock anses ligga i sakens natur att i tid begränsade ändamål lämpligare tillgodoses genom frivilliga upplåtelseformer än genom expropriation. Vid prövningen av om ledningsrätt ska upplåtas då ändamålet är kortvarigt anser domstolen därför att det finns anledning att även väga in om ledningshavaren på skäliga villkor har möjlighet att hyra det utrymme som ledningsrättsansökan avser.

Upplåtelse av ledningsrätt för basstationer i stadsmiljö

Även om ledningsrättslagen, som nämnts ovan, inte innehåller något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse är det tydligt

att vad som avsågs vid tidpunkten för lagens tillkomst var att tillgodose ett behov med en avsevärd beständighet över tid. Tanken får antas ha varit att skapa ett servitutsliknande förhållande men inte till förmån för en fastighet utan en ledningsägare. I de flesta fall torde ha avsetts en luftledning eller en markförlagd ledning som skulle tillgodose ett allmänt behov under en längre tid.

I propositionen som föregick ändringen av ledningsrättslagen 2004 (prop. 2003/04:1369 s. 12) beskriver lagstiftaren den miljö som torde ha utgjort basen i den tankefigur som låg till grund för ändringen. ”En basstation tar emot signaler från och sänder signaler till mobiltelefoner. En basstation består av teknisk utrustning, radioutrustning och en antenn. Radioutrustningen placeras normalt i en särskild byggnad och antennen fästs på en mast bredvid byggnaden.” I detta exempel skiljer sig inte en ledningsrättsupplåtelse för en sådan anläggning nämnvärt från en upplåtelse för luftledning. En fastighet upplåter mark för en byggnad och en mast. Propositionstexten fortsätter: ”I tätorter brukar basstationer uppföras ovanpå byggnader. Radioutrustningen placeras då i ett rum i byggnaden och antennen monteras på byggnadens tak eller fasad.” I detta andra exempel råder dock helt andra förhållanden som inte har någon motsvarighet i tidigare tillämpningar av ledningsrättsinstitutet. En eventuell ledningsrätt upplåts i och på en byggnad som förvisso är del av en fastighet men skiljer sig väsentligt från upplåtelse i eller på mark.

Luleå kommun har beskrivit att deras byggnadsbestånd kontinuerligt behöver byggas om och förändras allt eftersom behoven förändras antingen det är för kommunens eget behov eller hyresgästernas. Det har inte framkommit någonting som tyder på att det endast skulle gälla kommunens fastigheter. Det finns skäl att tro att privata fastighetsägare i städernas kärnor i än högre grad behöver anpassa sina byggnader för att möta marknadens behov.

Med ledningsrätter upplåtna på tak och i andra utrymmen tillkommer en faktor som kan lägga hinder i vägen för en sådan anpassning. Utrustning ska flyttas och funktionaliteten ska säkerställas under ombyggnadstiden. Ledningsrättshavaren

behöver inte alls vara positiv till ombyggnaden eller anpassningen med kortare eller längre förhandlingar som följd. All förändring som rör ledningsrätten ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Även för mycket angelägna projekt tillkommer en "startavgift" i form av flyttning av ledningshavarens anläggning och eventuellt en omprövning av upplåtelsen. Risk föreligger även att en ledningsrättsupplåtelse blir hämmande för omsättningen av fastigheter. Med förvärv av en fastighet i syfte att utveckla fastigheten ska förvärvaren även värdera flyttkostnader, förhandlingar med mer eller mindre ovilliga ledningsrättshavare, omprövning av upplåtelsen etc.

Sammanfattande bedömning i nu aktuella fall

Prövningen av om ledningsrätt ska upplåtas för master m.m. ska vara restriktiv. I de nu aktuella fallen, där upplåtelseerna ianspråktar utrymmen i och på byggnader, finns skäl att iakttä en större försiktighet. En fastighetsägare som vill genomföra en om- eller tillbyggnation som påverkar anläggningen måste begära och bekosta en omprövning av ledningsrätten. Det är således ofrånkomligt att aktuell typ av ledningsrättsupplåtelse riskerar att hämma en framtida lämplig anpassning av byggnaden. Detta gäller inte minst i den dynamiska miljö som en medelstor stadskärna utgör.

Enligt domstolens mening strider det mot lagstiftarens intentioner att upplåta ledningsrätt för anläggningar som inte kan förväntas bli varaktiga. Utrymmet att upplåta ledningsrätt för tillfälliga ändamål får anses vara begränsat. En avvägning får i det enskilda fallet göras där det beaktas dels hur starka skälen är som talar för respektive mot en upplåtelse, dels hur varaktig upplåtelsen kan förväntas bli.

De aktuella anläggningarna fyller i nuläget en viktig funktion. Domstolen gör dock bedömningen att nyttan av basradiostationerna är så begränsad i tid att upplåtelse av ledningsrätt för anläggningarna framstår som mindre lämpligt. Vid bedömningen om ledningsrätt i nu aktuella fall bör upplåtas kan det inte heller helt bortses från att kommunen erbjudit att upplåta de aktuella utrymmena genom hyra. De av kommunen föreslagna hyresnivåerna, vilka är i linje med av hyresnämnden bestämda uppskovshyror, framstår enligt domstolens mening som skäliga. 3GiS omedelbara

behov av utrymmena kan alltså lösas även om ledningsrätt inte upplåts. Eftersom behovet av utrymmena inte är varaktigt över tid finns i de aktuella målen inte heller ett starkt behov av det sakrättsliga skydd som en ledningsrätt innebär.

Mark- och miljödomstolen gör sammantaget bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt för aktuella anläggningar strider mot lagstiftarens intentioner och även i övrigt framstår som mindre lämpligt. Mot den bakgrunden och med beaktande av att 3GiS behov av utrymmena kan tillgodoses genom frivilliga upplåtelser finns inte tillräckliga skäl att upplåta sökta ledningsrätter. LM:s beslut ska därför upphävas i aktuella delar.

Rättegångskostnader

3GiS ska enligt 29 § ledningsrättslagen och 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen ersätta kommunens rättegångskostnader. Av 16 kap. 14 § tredje stycket fastighetsbildningslagen och 18 kap. 8 § rättegångsbalken framgår att ersättning för rättegångskostnad är begränsad till kostnad som skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Kommunen har yrkat ersättning med 111 005 kr i vart och ett av målen. Yrkandet avser dels ombudsarvode, dels ersättning till sakkunnig.

3GiS har vitsordat 6 000 kr i vart och ett av målen som skälig ersättning för rättegångskostnader. 3GiS har gjort gällande att kommunen inlett rättegång utan tillräckliga skäl. Vidare menar 3GiS bl.a. att åberopad syn, sammanträde och förhör saknat relevans, samt att kommunens kostnadsräkning är alltför ospecifik.

Mot bakgrund av utgången i målen är det uppenbart att kommunen inte inlett rättegång utan skäl. Domstolen bedömer att de av kommunen yrkade beloppen är skäliga. 3GiS ska därför utge ersättning till kommunen för rättegångskostnader med 111 005 kr i vart och ett av målen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 7 (DV427)

Överklagande senast den 15 november 2017.

Anders Alenskär

Börje Nordström

Tor Holst

I domstolens avgörande har chefsrådmannen Anders Alenskär (ordförande), tekniska rådet Börje Nordström, tingsfiskalen Tor Holst (referent, skiljaktig) och särskilda ledamoten Örjan Clausén deltagit.

Skiljaktig mening (Tor Holst)

Min bedömning skiljer sig från majoritetens på två sätt. För det första gör jag en annan bedömning av vilken betydelse som ska tillmätas det förhållandet att det är oklart vilket behov som kan finnas av anläggningarna i framtiden. För det andra anser jag, mot bakgrund av den bedömning HD gjort i NJA 2013 s. 795, att det saknas möjlighet att vid prövningen väga in om behovet av upplåtelseerna lämpligare kan tillgodoses genom andra rättsliga upplåtelseformer än ledningsrätt, även om behovet skulle framstå som tillfälligt. Sammanfattningsvis anser jag att upplåtelseerna i mål 2109-16, 2111-16, 2115-16, 2118-16 och 2119-16 är förenliga med ledningsrättslagen. Jag instämmer dock i majoritetens slutsats att ledningsrätt inte ska upplåtas i mål 2113-16, om än på andra skäl. Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med majoriteten. Nedan följer en utveckling av skälen för min skiljaktiga mening.

Ledningsrättslagen är tillämplig på den typ av anläggningar som nu är aktuella, anläggningarna uppfyller ändamålskravet i nämnda lag och ledningsrätt kan upplåtas i sådana byggnader som utgör fastighetstillbehör. Ledningsrättslagen är således tillämplig i samtliga mål.

Av skäl som majoriteten anfört får det anses oklart om det finns något varaktigt behov av upplåtelseerna. Utöver att konstatera denna osäkerhet synes det mig dock vanskligt att närmare bedöma vilken betydelse en antagen samhälls- och teknikutveckling kan ha på den framtida nyttan av de aktuella anläggningarna.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2013 s. 795 funnit att 6 § ledningsrättslagen inte uppställer något krav på att operatören ska ha försökt komma överens med markägaren innan ett ledningsbeslut meddelas. Även om det i referatets ingress anges att alternativa upplåtelseformer *i normalfallet* inte hindrar ledningsrätt, ger domskälen inte vid handen att det skulle finnas något utrymme att avslå en ansökan på den grunden att utrymmet lämpligare kan tillgodoses genom frivilliga upplåtelseformer. De skäl HD anfört mot att beakta frivilliga upplåtelseformer vid prövningen, främst i form av bedömningssvårigheter för parterna och

tillämpningssvårigheter för beslutande myndigheter, gör sig lika starkt gällande vid upplåtelser för tillfälliga ändamål som annars. Jag menar därför att det saknas utrymme att beakta att 3GiS har möjlighet att hyra de aktuella utrymmena.

Som majoriteten konstaterar är ledningsrättslagens tillämplighet inte beroende av ledningens eller anläggningens varaktiga lämplighet eller nytta. Frågan om upplåtelsearnas varaktighet kan enligt min mening istället tillräckligt beaktas inom ramen för den intresseavvägning som ska göras enligt 6 § ledningsrättslagen.

Såvitt gäller intresseavvägningen gör jag följande bedömning. Att det är osäkert om anläggningarna tillgodoser ett varaktigt ändamål talar i viss mån mot upplåtelsearna. Den omständigheten kan dock inte tillmätas avgörande betydelse vid bedömningen utan får beaktas sammantaget med den nuvarande nyttan av upplåtelsearna samt de skäl som kommunen anfört mot dem. Såsom majoriteten konstaterat är nyttan av anläggningarna i nuläget påtaglig. Jag instämmer i majoritetens bedömning att utredningen visar att anläggningarna i nuläget behövs för att tillhandahålla Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s kunder mobila tal- och datatjänster i de aktuella områdena. Mot detta ska vägas vad kommunen anfört om att upplåtelsearna kan försvåra en lämplig markanvändning, att någon av anläggningarna är förfulande samt att de tar vissa utrymmen i anspråk som i vissa fall skulle ha kunnat nyttjas för andra ändamål. Enligt min mening är de olägenheter kommunen anför varken tillräckligt konkreta eller omfattande för att tillmätas någon större betydelse vid bedömningen. Även med beaktande av den osäkerhet som råder kring anläggningarnas varaktighet gör jag bedömningen att nyttan av upplåtelsearna överväger olägenheterna från allmän eller enskild synpunkt.

Jag delar LM:s bedömning att det vid lämplighetsprövningen måste beaktas att anläggningar är befintliga och ingår i ett befintligt nät (jfr bl.a. NJA 2013 s. 441 och Mark och miljööverdomstolens dom den 21 september 2012 i mål nr 2956-12). Vidare instämmer jag i LM:s bedömning att lämpligare alternativa lokaliseringar inte finns i mål 2109-16, 2111-16, 2115-16, 2118-16 och 2119-16. Jag bedömer

vidare att 8 § ledningsrättslagen inte hindrar upplåtelseerna. Inte heller i övrigt finns enligt min mening skäl att upphäva LM:s beslut om ledningsrätt i de aktuella målen.

Vad gäller mål 2113-16, Bävern 1, har kommunen påstått att brandstationen kommer att rivas under år 2020. Till stöd för detta har kommunen gett in en detaljplan för Lilla Mjölkuddsberget, som avser andra fastigheter än Bävern 1. Detaljplanen ska visa på kommunens planer för flytt av de verksamheter som för närvarande bedrivs i brandstationen. Vidare har kommunen gett in ett par tidningsartiklar som beskriver kommunens planer för fastigheten Bävern 1. Mikael Wänstedt har också uppgett att brandstationen ska flyttas år 2020. Enligt honom kommer den befintliga brandstationen att rivas och fastigheten Bävern 1 att exploateras för hotell och bostäder. Annelie Granljung har varit mer återhållsam i sin bedömning men likväl uppgett att Bävern 1 kommer att förändras ganska snart.

Mot bakgrund av att kommunens planer ännu inte utmynnat i någon ny detaljplan för fastigheten Bävern 1 framstår det enligt min mening som tveksamt att den befintliga byggnaden skulle komma att rivas redan år 2020. Jag ifrågasätter dock inte att kommunen har konkreta planer för fastigheten. Det mesta talar enligt min bedömning också för att byggnaden kommer att rivas inom de närmaste fem åren.

Utifrån vad som framkommit om den aktuella tekniken framstår det för mig som sannolikt att 3GiS anläggning på fastigheten Bävern 1 skulle kunna ersättas av en ny anläggning på någon av byggnaderna i närområdet. Eftersom anläggningen, oavsett om ledningsrätt upplåts, likväl måste flyttas inom en överskådlig framtid bör ändamålet lämpligen tillgodoses på annat sätt än genom att ledningsrätt upplåts för den befintliga lokaliseringen. Jag anser således att ledningsrätt inte ska upplåtas i mål 2113-16.

Protokoll

2016-08-16

Ärendenummer

BD141361

Förrättningslantmätare

Britt-Inger Rönnbäck

UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:6

INKOM: 2017-03-06

MÅLNR: F 2109-16

AKTBIL: 22

Ärende Ledningsrättsåtgärd för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation berörande Stadsön 1:461

Kommun: Luleå

Län: Norrbotten

Sammanfattning I detta protokoll redovisas beslut om:

- ♦ Upplåtelse av ledningsrätt för basradiostation
- ♦ Tillträde
- ♦ Ersättning
- ♦ Avslut av ärendet.

Handläggning Med sammanträde på Lantmäteriets kontor i Luleå. Sammanträdet hålls gemensamt för ärendenummer BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067 och BD151069.

Sökande och sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
	3G Infrastructure Services AB (3GIS)	Sökande
Stadsön 1:461, lagfaren ägare	Luleå Kommun	

Kallelse, delgivning Kallelse, aktbilaga 20.

Delgivning av kallelsen har skett till det i ärendet första sammanträdet den 24 november 2015 genom vanlig delgivning enligt sakägarförteckning, aktbilaga SA1. Vid det sammanträdet meddelades att kallelse fortsättningsvis kommer att ske med vanligt brev utan delgivningskvitto.

Närvarande

För Luleå kommun,
Anders Olofsson, Bo-Göran Stenman, Hanna Eriksson, Jonas Nilsson.

För 3GIS,
Mats Brännberg

Hänvisning till för- fattningar m.m.	LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
	FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
	AL	Anläggningslagen (1973:1149)
	PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

Med ledning avses enligt 3 § LL även anordningar som erfordras för dess ändamål.

Yrkanden

Ansökan avser förrättning enligt LL för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation.

Se ansökan, aktbilaga A1 samt yrkanden, aktbilaga YR2.

Ägaren till Stadsön 1:641, Luleå kommun, motsätter sig en ledningsrättsupplåtelse och yrkar att Lantmäteriet ska avslå ansökan om ledningsrätt, aktbilaga YR1 samt YT2.

Redogörelse

Förrättningslantmätaren hälsar alla välkomna och presenterar närvarande från Lantmäteriet, lantmätare Britt-Inger Rönnbäck, (i protokollet nämnd som förrättningslantmätaren), lantmätare Kristina Söderberg samt sakkunnig Jaap van de Beek. Därefter presenteras dagordning för sammanträdet.

Inledningsvis tydliggörs Lantmäteriets roll. Förrättningslantmätaren är opartisk med skyldighet att göra för ärendet nödvändiga utredningar och samråd. Samförståndslösningar eftersträvas men i brist på detta kan Lantmäteriet utifrån gällande lagstiftning meddela beslut. Samtliga beslut kan överklagas. När besluten vunnit laga kraft registreras de i fastighetsregistret.

Angående frågan från 3GIS gällande behovet av utredning, aktbilaga YT1, förtydligar förrättningslantmätaren Lantmäteriets utredningsskyldighet och refererar samtidigt till dom från Högsta domstolen (HD), redovisad i NJA 2013:441, i vilken frågan om villkoren i 6 § LL prövats. Även om målet avsåg ledningsrättsupplåtelse för kraftledning finns intressanta bedömningar som ska appliceras även i detta ärende. HD konstaterade att det inte fanns någon utredning som påvisade behovet av den sökta åtgärden, avvisade yrkandet om ledningsrätt och inställde ärendet. HD:s krav på vederhäftig utredning var av avgörande betydelse.

Förrättningslantmätaren redogör därefter för ansökan och inkomna yrkanden, aktbilagorna A1, YR1 samt YR2.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2. I denna handling påtalas att det inte finns något som styrker att det föreligger stadigvarande behov av ledningsrätt avseende befintliga basradiostationer.

Förrättningslantmätaren informerar att begreppet stadigvarande behov inte är uttalat i LL, till skillnad från såväl i AL som i FBL, där det vid rättighetsupplåtelse ställs krav på att ändamålet ska vara av

stadigvarande behov/betydelse.

I ärendet har Lantmäteriet förordnat Jaap van de Beek som sakkunnig att bistå förrättningslantmätaren i frågor som gäller elektronisk kommunikation.

Inför prövningen av 2-3 och 6-12 §§ LL har förrättningslantmätaren önskat en redogörelse av teknikområdet med fokus på tjänsten som sådan och förhållandet till andra aktörer samt stöd vid bedömningen av respektive anläggnings lokalisering och beskaffenhet (såsom storlek, utformning, mm.). Eftersom sakägarna redan tagit del av utredningen, aktbilaga UT1, så behöver inte sakkunnig redogöra för utredningen vid sammanträdet. Sakkunnige finns närvarande för frågor och förtydliganden där så behövs och efterfrågas.

Förrättningslantmätaren redogör för Lantmäteriets prövning.

Enligt 2 § första stycket punkt 1 LL gäller lagen för ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

Enligt 2 § andra stycket LL ska vid tillämpningen av denna lag en anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör en ledning anses som ledning enligt första stycket 1.

Förrättningslantmätaren påtalar att med stöd av den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, kan tjänsten som 3GIS erbjuder i hög grad anses vara för ett allmänt ändamål.

Förrättningslantmätaren anser därmed att den aktuella basradiostationen är en anordning som innefattas av 2 § LL och upplåtelse av ledningsrätt kan prövas.

Till anordningen får räknas såväl den tekniska utrustning som åstadkommer den elektroniska kommunikationen som de master, antenner, skåp, byggnader m.m. som är oundgängligt nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion.

En anordning kan ibland utgöra tillbehör till en ledning som den är fysiskt förbunden med (3 § LL). Vissa tillbehör kan anses oundgängliga för en ledning, t. ex. stolpar, stag, socklar och fästen. Ledningsrätt ska även avse anordningar av det slag som nyss nämnts om de krävs för att ledningen ska kunna användas för sitt ändamål.

3GIS har yrkat på att ledningsrätten ska innefatta en nyckeltub vid entrén i markplan, se aktbilaga YR2. Förrättningslantmätaren anser att nyckeltuben avser tillträde till byggnaden och därmed även till ledningen, men att den inte utgör tillbehör till ledningen enligt 3 § LL. Nyckeltuben som sådan kan därför inte ingå i en ledningsrätts-upplåtelse. Den kan dock ses som en, just nu, praktisk lösning inom

befogenheten "rätten till åtkomst" som följer med ledningsrätten.

6 § LL innehåller två centrala bedömningar. Såväl en lämplighetsprövning som en intresseavvägning ska göras med hänsyn till allmänna och enskilda intressen innan ett område eventuellt kan tas i anspråk för ledningsändamål.

Lämplighetsprövningen innebär att Lantmäteriet ska pröva om ändamålet med ledningsförrättningen lämpligen bör tillgodoses på något annat sätt än det som sökande har begärt.

Intresseavvägningen innebär att fördelarna med upplåtelsen ska vägas mot olägenheterna. I bedömningen ska inte enbart ekonomiska värden bedömas utan också konsekvenser på ideella värden.

Fastighetsägaren har i sitt yrkande, aktbilaga YR1, angett att för berörda lokaler finns sedan tidigare hyresavtal mellan fastighetsägaren och 3GIS. 3GIS har därmed redan idag hyresrätter till ifrågavarande lokaler som är starkt skyddade enligt gällande hyreslagstiftning. Med anledning härav ifrågasätts behovet av ledningsrätter.

Förrättningslantmätaren redogör för att formuleringen "tillgodoses ändamålet på annat sätt" avser alternativa lokaliseringar och inte alternativa upplåtelseformer, i enlighet med bedömning i NJA 2013 s. 795 (NJA 2013:71).

Möjligheten till frivilliga uppgörelser eller expropriation för samma ändamål ska inte beaktas vid denna prövning. Har parterna inte kommit överens om förutsättningarna för en ledningsrättsupplåtelse kan det finnas skäl att visa på möjligheten att träffa en överenskommelse. Det kan inte krävas att sökande ska försöka komma överens med markägaren innan ledningsbeslut meddelas. Att ledningen redan är eller har varit upplåten med avtal utgör inte heller hinder för att upplåta ledningsrätt. Sökandes yrkande ska bedömas främst med beaktande av att det kan finnas andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen än den som anges i ansökan. Om det skulle innebära en mindre olägenhet för en viss fastighetsägare att utrymme upplåts inom något annat område på samma eller någon annan fastighet och det utrymmet också är lämpligt för ändamålet, kan sökandes intressen få vika.

Enligt prop. 1973:157 s.132 ska den ledande principen vara att det alternativ som vållar minst skada väljs. Sökande behöver inte visa att det är uteslutet att förlägga ledningen någon annanstans. Det räcker att denne visar på särskilda skäl för det valda utrymmet. Sökande har i aktbilaga YR2 angett särskilda skäl för lokaliseringen.

Fastighetsägaren hävdar att lokaliseringen medför klara olägenheter, se aktbilaga YR1. Under sammanträdet förtydligar Luleå kommun sin

ståndpunkt och framför muntligen argumenten från aktbilaga YR1.

Förrättningslantmätaren påtalar att när den aktuella ledningen redan är utförd kan det ha betydelse för valet av utrymme. Hovrätten över Skåne och Blekinge har 2004 bedömt att en lokaliseringsprövning inte kan ske helt utan beaktande av kostnaderna för de olika alternativa placeringarna när ansökan avser en redan befintlig ledning och placeringen har grundats på ett avtal. Detta gäller även om avtalet har löpt ut (HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02). Till skillnad från prövning enligt 8 § AL där praxis med stöd av rättsfall från såväl HovR som HD är att den befintliga lokaliseringen inte ska beaktas. Istället görs prövning "från scratch", då det anses att ett motsatt synsätt i princip omöjliggör att en olämpligt lokaliserad anläggning flyttas till ett bättre läge.

Enligt sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, är utplacering av nya basstationer i hög grad beroende av var andra basstationer i nätet redan är utplacerade. Om en mikrovåglänk finns ska hänsyn tas även till dess "line-of-sight".

Utifrån den sakkunniges beskrivning av lokalisering, se aktbilaga UT1, kan förrättningslantmätaren konstatera att ju mer kommunikationsnätet byggs ut och ihop (oavsett upplåtelse enligt avtal eller ledningsrätt) desto svårare blir det att göra enskilda förändringar i kommunikationsnätet.

I utredningen nämns att två viktiga faktorer för den mobila datatjänstens kvalitet är "närhet till basstation" och "minimalt med hinder". Det nämns också att vid brist på "optimala" platser så går det att kompensera genom att installera extra basstationer i nätet som då kan garantera täckning.

Förrättningslantmätaren kan med utredningen som stöd dra slutsatsen att det kan finnas alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga för en enskild basstation om den bara kompenseras upp med tillräckligt många andra basstationer. Nätplaneringen för operatören blir viktig framför allt i kostnadshänseende.

Den aktuella anläggningen är befintlig och innefattar både antenn och mikrovåglänk. Anläggningen har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut den 31 december 2014. Anläggningen är kopplad till en utbyggd nätinfrastruktur och ingår i ett väl fungerande kommunikationsnät. Samråd har skett med Post- och telestyrelsen (PTS), som meddelat att tillstånd för anläggningen finns.

Förrättningslantmätaren har besökt anläggningen och konstaterar att det inte finns någon närliggande lämplig alternativ lokalisering som inte samtidigt medför dels påverkan på andra redan befintliga

basstationer och dels behov av ombyggnationer av nätstrukturen.

En upplåtelse av ledningsrätt för den aktuella anläggningen påverkar naturligtvis framtida möjligheter att förfoga över det aktuella utrymmet. Det kan också leda till att olika former av anpassning behöver ske vid tex. framtida exploatering av såväl fastigheten som av närområdet. Det kan också anses uppenbart att en flytt av anläggningen leder till betydande kostnader för 3GIS.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2, angående önskemål om fördjupad utredning från sakkunnig gällande nätplanering mm. Förrättningslantmätaren konstaterar att det kan finnas alternativa lokaliseringar, alla förknippade med betydande kostnadsökningar utan påtaglig funktionell vinst. En fördjupad utredning av detta slag betungar förrättningskostnaderna onödigtvis då ju gällande praxis, enligt tidigare redovisad dom ((HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02), innebär att kostnader för flytt av redan befintlig ledning ska beaktas.

Bygglov för basradiostationen saknas.

Ett bygglov skulle inte innebära att lokaliseringsprövningen enligt 6 § LL kan undvaras. Bygglovsprövningen innebär nämligen ingen bedömning av intrånget på fastigheten. Däremot anses ett bygglov innebära att byggnadsnämnden har tagit ställning till lämpligheten av lokaliseringen.

Ett vägrat bygglov innebär att en ledningsrätt inte kan upplåtas.

En ledningsrätt innebär inte att bygglov kan undvaras.

Samtal har skett med Christer Andersson, chef vid miljö- och byggnadsförvaltningen, Luleå kommun, angående bygglov för aktuell basradiostation. Rent generellt anses denna typ av anläggning bygglovspliktig. Efter ansökan bedöms det från fall till fall om bygglov behövs. I de allra flesta fall (för denna typ av ärende) beviljas bygglov. För aktuell anläggning skulle bygglov med största sannolikhet beviljas.

Fastighetsägaren påtalar att mobilmaster kan utgöra en risk för hälsa och miljö, aktbilaga YR1, och yrkar på utredning avseende riskfaktorer. Som stöd för detta yrkande har en artikel från strålskyddsstiftelsen bifogats till aktbilaga YR1.

Samråd har skett med expert på Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) angående elektromagnetiska fält och Lantmäteriet har fått följande information:

- För basradiostationer och dess antenner finns angivna gränsvärden. Rent generellt kan en antenn vid full styrka nå upp till ungefärligen (men under) gränsvärde
 - rakt framåt inom ett avstånd på 5 till 15 m
 - bakom, under och över, inom den närmaste dm.
- För längre avstånd än de som nämns ovan uppmäts vanligen värden som uppgår till någon tusendel av gränsvärde.
- Flertalet sammanställningar av forskningsresultat har konstaterat att det inte finns säkerställda hälsorisker med exponering för låga nivåer av elektromagnetiska fält.
 - Den typ av antenner som ingår i aktuell ansökan om ledningsrätt skickar ut radiovågor (lågfrekvens) med högsta nivå ungefärligen som en ficklampa.

Den sakkunnige, Jaap van de Beek, har uttalat sig om elektromagnetisk strålning, se aktbilaga UT1. Han känner inte till några hälsorisker som påvisats till följd av installerande av den aktuella typen av anläggning.

Förrättningslantmätaren bedömer att någon fördjupad utredning avseende riskfaktorer inte behöver utföras i ärendet.

I prop. 2003/04:136 Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät beskrivs behovet av att använda en upplåtelseform, som också kan användas mot fastighetsägarens vilja, vara förhållandevis begränsat vid utbyggnaden av 3G-nätet. Det poängteras att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. mot en fastighetsägares vilja bör utnyttjas med stor försiktighet.

Enligt 12 § första stycket LL får mark eller annat utrymme för en ledning tas i anspråk på en fastighet under förutsättning att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen är ett skydd för enskilt intresse och är ett komplement till 6 § LL. Om en upplåtelse av ledningsrätt anses orsaka ett kraftigt intrång på en fastighet, bör ledningsrätt normalt vägras enligt 6 § LL.

Förrättningslantmätaren bedömer att vid uppskattning av intrångets storlek bör Lantmäteriet ha bestämmelsen i 4 kap. 14 § Lag om elektronisk kommunikation (2003:389) i åtanke. Enligt detta lagrum får en operatör förpliktas, efter ansökan från annan operatör, att mot marknadsmässig ersättning tillhandahålla sökanden samlokalisering eller andra möjligheter till gemensamt utnyttjande av egendom.

Förrättningslantmätaren förtydligar att med egendom avses i detta fall den tekniska anläggningen, inte ianspråktagandet av mark eller annat utrymme på fastigheten. För ianspråktagande av mark eller annat utrymme behövs avtal eller ledningsrättsupplåtelse.

I prop. 2003/04:136, Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät, framhåller man konkurrensskäl som ett väsentligt skäl till förslaget till lagändring. Konkurrensverket har där i förarbetet påpekat att det från konkurrenssynpunkt är viktigt att ledningsrättslagen är teknikneutral och inte ger någon aktör bättre förutsättningar.

Den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängterar att mobila datatjänster inom en snar framtid kommer att betraktas som väldigt viktiga och att i Sverige har man valt att låta marknaden täcka behovet genom att flera parallella radionät drivs av konkurrerande operatörer och tjänsteleverantörer. Den sakkunnige redogör också för att om flera aktörer vill ha tillgång till samma läge så finns ingen begränsning ur ett tekniskt perspektiv om en aktör redan finns lokaliserad på platsen.

Förrättningslantmätaren anser därför att ifall ledningsrätt upplåts till en aktör så måste det i bedömningen av intrångets storlek vägas in om fastigheten kan tåla ytterligare belastning av annan aktör. Detta så att inte Lantmäteriets beslut om ledningsrättsupplåtelse riskerar att snedvrider konkurrensen.

Behovet av väl fungerande kommunikationer får anses vara ett samhällsenligt önskemål. I sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängteras att tjänsterna mobil telefoni och mobilt bredband utgör en kritisk funktion i dagens samhälle. Krav på tillgång överallt, framför allt till räddningstjänst (112) kommer att öka.

Upplåtelsen tar i anspråk ett litet och begränsat utrymme. Den negativa påverkan som upplåtelsen medför bedöms som ringa med hänsyn till fastighetens ändamål. Upplåtelsens begränsningar kan inte anses påverka fastighetens möjligheter för framtida förändringar, exploatering mm., i sådan omfattning att den innebär mer än ringa men. (12 § LL)

Fastigheten bedöms tåla ytterligare belastning av andra aktörer. Förrättningslantmätaren förtydligar dock att varje eventuell framtida etablering måste prövas specifikt och separat.

Den samlade bedömningen blir att villkoren i såväl lämplighetsprövningen så som i intresseavvägningen är uppfyllda. (6 § LL)

För fastigheten gäller detaljplan, 25-P90/132. Området där anläggningen är lokaliserad utgörs av kvartersmark för bostäder, med

byggnadsutformning om högst fem våningar.

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och aktuellt område är inte reserverat som u-område. Om det i planen saknas en särskild reglering av markområde för detta så är en upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark beroende av att upplåtelsen kan anses utgöra en mindre avvikelse.

Samråd har skett med representant för miljö- och byggnadsnämnden (8 § LL). Förrättningslantmätaren bedömer att samrådssvar, aktbilaga SD1, innebär att miljö- och byggnadsnämnden anser att sökt ledningsrätt inte utgör en mindre planavvikelse och att nämnden därmed avstyrker åtgärden.

Lantmäteriets utredning ger att hela byggrätten för fastigheten är nyttjad.

Förrättningslantmätaren bedömer därmed att syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av yrkad ledningsrätt.

Fastigheten är inte berörd av något pågående planarbete.

Följaktligen gör Lantmäteriet den självständiga bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt i detta fall endast utgör en mindre planavvikelse.

Ombud för fastighetsägaren, Luleå kommun, ifrågasätter upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark för allmänt ändamål, vilket är fallet i några av ärendena, eftersom kommunen har inlösenrätt enligt PBL samt undrar hur Lantmäteriet beaktar detta vid prövningen.

Förrättningslantmätaren anser att byggrätter enligt gällande detaljplaner för samtliga berörda fastigheter är nyttjade och plangenomförande har skett. Anläggningarna är befintliga, samtliga uppförda med stöd av tillstånd från Post- och telestyrelsen samt genom avtal med fastighetsägaren. Förrättningslantmätaren konstaterar att fastigheterna fungerar för sina respektive ändamål även tillsammans med de befintliga basradiostationerna.

Vid lokaliseringsprövningen har Lantmäteriet bedömt att lokaliseringen är lämplig, redovisat tidigare i protokollet.

Syftet med respektive plan anses inte motverkas av ledningsrättsupplåtelse för de redan befintliga anläggningarna, byggrätter inskränks inte och fastigheterna kan fortfarande användas för avsett ändamål. Lantmäteriet vidhåller bedömningen att det är en mindre planavvikelse och ledningsrätt kan därför upplåtas.

Förrättningslantmätaren konstaterar att kommunen som myndighet har inlösenrätt i de fall där ledningsrätt upplåtes inom kvartersmark för allmänt ändamål. Om förändring inom sådan fastighet blir aktuell kan kommunen nyttja sin inlösenrätt och ansöka om omprövning av

ledningsrätten hos Lantmäteriet.

8 § LL avseende beaktande av planer och bestämmelser är kompletterad i 10 § LL av en generell bestämmelse till skydd för allmänna intressen.

Fastighetsägaren anser att upplåtelse av ledningsrätt kan medföra påtagliga olägenheter för kommunens möjligheter att anpassa och utveckla fastighetsbeståndet med hänsyn till kommunens från tid till annan föreliggande behov, se aktbilaga YR1. Olägenheter anses uppkomma ur såväl enskild (för kommunen som fastighetsägare) som allmän (för planeringen av den kommunala verksamheten) synpunkt, aktbilaga YR1 och SD1.

Förrättningslantmätaren anser att en ledningsrätt som denna också medför nytta ur allmän synpunkt. Den tekniska utvecklingen har medfört ett allt större nyttjande av mobila bredbandstjänster. God kapacitet och täckning samt en konkurrentutsatt marknad på området utgör därför ett starkt samhällsintresse. Denna bedömning kan göras med stöd dels av NJA 2013:71, gällande upplåtelse av ledningsrätt för telekommunikation, och dels med stöd av utredning från sakkunnige, aktbilaga UT1. Upplåtelsen av ledningsrätt för aktuell basradiostation anses därför vara till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Diskussion förs angående teknikutveckling, framtida mobiltjänster samt antennernas utformning. Förrättningslantmätaren påtalar att detta inte kan definieras i ett ledningsbeslut. Detta torde vara en tillstånds- och bygglovsfråga.

Diskussion förs även angående ansvar vid eventuella olyckor förorsakade av 3GIS tillhöriga anordningar.

Sammanfattningsvis avslutar förrättningslantmätaren redogörelsen av Lantmäteriets utredning med att meddela att ledningsrätt kommer att upplåtas för befintlig basradiostation i respektive ärende.

Ledningsbeslut

Skäl:

Ledningen är sådan som avses i 2 § första stycket punkt 1 LL.

Ledningen är befintlig.

Lämpligare alternativ för ledningsdragningen saknas. Fördelarna med ledningsrättsupplåtelsen överväger nackdelarna med den (6 § LL).

Ledningsrätten står inte i strid mot vad som av säkerhetsskäl är särskilt föreskrivet för att ledningen ska få dras fram (7 § LL).

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och att aktuellt område inte är reserverat som u-område. Lantmäteriet bedömer att ledningsrätten utgör en mindre

planavvikelse och att syftet med planen inte motverkas (8 § LL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (10 § LL).

Att utrymme tas i anspråk medför inte synnerligt men för fastigheten. Utrymme får därför tas i anspråk (12 § första stycket LL).

Beslut:

Ledningsrätt ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Ingen yrkar annat än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 24 § LL, dvs så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § LL betalats.

Beslut:

Tillträde får ske så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

**Ersättningar –
redogörelse**

Det har inkommit yrkande från Luleå kommun samt från 3GIS gällande för förordnande av sakkunnig i värderingsfrågor, aktbilaga YR1 och YR2.

I det fall Lantmäteriet bedömer att det behövs särskild fackkunskap får Lantmäteriet förordna lämplig person som sakkunnig (4 kap 34 § FBL). Möjligheten att förordna sakkunnig kan utnyttjas i alla sammanhang där Lantmäteriet bedömer att den kompetens som finns inom Lantmäteriet behöver förstärkas med särskild expertis.

Det är Lantmäteriets sak att bedöma om förordnande av sakkunnig behövs eller inte. Yrkandet kan därför inte beaktas.

Anläggningen är befintlig och har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut 2014-12-31.

Värdetidpunkt är den dag då tidigare avtal löpte ut, dvs. 2014-12-31.

För redogörelse av ersättningsprinciper samt utredning om ersättning, se aktbilaga UT2.

Ersättningen ska jämkas med KPI från värdetidpunkten fram till dagen för ersättningsfrågans slutliga avgörande.

Under sammanträdet förs diskussion angående tidsaspekten vid posten "Hinder vid framtida om- och tillbyggnation", se aktbilaga UT2. Förrättningslantmätaren redogör att denna bedömts efter fältbesök vid respektive basradiostation. Bedömningen av tidsaspekten är baserad på bland annat skicket, behovet av underhåll, användning, mm. av såväl byggnaden så som det till teknikutrymmet

angränsande utrymmet. En faktor som också beaktats vid bedömningen är hur troligt det är att en eventuell förändring av byggnadens användning och/eller ändring av verksamhet även innebär ombyggnation av det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. Förrättningslantmätaren har även kontaktat plansektionen vid Luleå kommun för att få information om det pågår något planarbete eller detaljplaneprogram som berör någon av de aktuella fastigheterna.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Utredning om ersättning, aktbilaga UT2.

Uppräkning av ersättning om 173 000 kr med det vid beslutsdagen, 2016-08-16, senast kända KPI ger 174 477 kr.

Upplåtelsen av ledningsrätt bedöms inte medföra något ytterligare intrång eller någon ytterligare ersättningsgill skada. Ersättningen bedöms täcka uppkommen värdeminskning och skada i övrigt.

Upplåtelsen av ledningsrätt är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

3GIS ska betala 174 477 kronor i ersättning direkt till ägaren av Stadsön 1:461, Luleå kommun.

Ersättning ska erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ränta enligt 5 § räntelagen betalas från och med värdetidpunkt till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av två procentenheter (30 § LL).

Sker betalning först efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan ledningsbeslutet förfalla.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig

Skäl:

Kostnaden för Jaap van de Beeks medverkan som sakkunnig i samtliga sju ärenden (BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067, BD151069) har enligt faktura uppgått till 28 000 kr. Beloppet är skäligt och har förskotterats av lantmäterimyndigheten.

Beloppet ska fördelas lika med en sjundedel till respektive ärende, dvs 4 000 kr.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig forts.

Beslut:

Ersättning till sakkunnig i detta ärende bestäms till 4 000 kr.

Beslut om fördel-
ning av förrätt-
ningskostnader

Hela förrättningskostnaden ska betalas av 3GIS.

Aktmottagare

Luleå kommun och 3GIS.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 13 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer BD141361 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Överklagande
rörande ersättning
till sakkunnig

Den som anser att *ersättningen* till sakkunnig är felaktig, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom *tre* veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 6 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig. Anteckna förrättningens ärendenummer BD141361.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Britt-Inger Rönnbäck



LANTMÄTERIET

 Aktbilaga PR3
 Sida 1
 Akt 2580-16/76
Protokoll

2016-08-16

Ärendenummer

BD151067

Förrättningslantmätare

Britt-Inger Rönnbäck

 UMEÅ TINGSRÄTT
 Domare 2:6

INKOM: 2017-03-06

MÅLNR: F 2111-16

AKTBIL: 21

Ärende Ledningsrättsåtgärd för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation berörande Kungsfågeln 5

Kommun: Luleå

Län: Norrbotten

Sammanfattning I detta protokoll redovisas beslut om:

- ◆ Upplåtelse av ledningsrätt för basradiostation
- ◆ Tillträde
- ◆ Ersättning
- ◆ Avslut av ärendet.

Handläggning

Med sammanträde på Lantmäteriets kontor i Luleå.
 Sammanträdet hålls gemensamt för ärendenummer BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067 och BD151069.

Sökande och sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
	3G Infrastructure Services AB (3GIS)	Sökande
Kungsfågeln 5, lagfaren ägare	Luleå Kommun	

Kallelse, delgivning

Kallelse, aktbilaga 20.

Delgivning av kallelsen har skett till det i ärendet första sammanträdet den 24 november 2015 genom vanlig delgivning enligt sakägarförteckning, aktbilaga SA1. Vid det sammanträdet meddelades att kallelse fortsättningsvis kommer att ske med vanligt brev utan delgivningskvitto.

Närvarande

För Luleå kommun,
 Anders Olofsson, Bo-Göran Stenman, Hanna Eriksson, Jonas Nilsson.

För 3GIS,
 Mats Brännberg.

Hänvisning till för-
fattningar m.m.

LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

Med ledning avses enligt 3 § LL även anordningar som erfordras för dess ändamål.

Yrkanden

Ansökan avser förrättning enligt LL för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation.

Se ansökan, aktbilaga A1 samt yrkanden, aktbilaga YR2.

Ägaren till Kungsfågeln 5, Luleå kommun, motsätter sig en ledningsrättsupplåtelse och yrkar att Lantmäteriet ska avslå ansökan om ledningsrätt, aktbilaga YR1 samt YT2.

Redogörelse

Förrättningslantmätaren hälsar alla välkomna och presenterar närvarande från Lantmäteriet, lantmätare Britt-Inger Rönnbäck, (i protokollet nämnd som förrättningslantmätaren), lantmätare Kristina Söderberg samt sakkunnig Jaap van de Beek. Därefter presenteras dagordning för sammanträdet.

Inledningsvis tydliggörs Lantmäteriets roll. Förrättningslantmätaren är opartisk med skyldighet att göra för ärendet nödvändiga utredningar och samråd. Samförståndslösningar eftersträvas men i brist på detta kan Lantmäteriet utifrån gällande lagstiftning meddela beslut. Samtliga beslut kan överklagas. När besluten vunnit laga kraft registreras de i fastighetsregistret.

Angående frågan från 3GIS gällande behovet av utredning, aktbilaga YT1, förtydligar förrättningslantmätaren Lantmäteriets utredningsskyldighet och refererar samtidigt till dom från Högsta domstolen (HD), redovisad i NJA 2013:441, i vilken frågan om villkoren i 6 § LL prövats. Även om målet avsåg ledningsrättsupplåtelse för kraftledning finns intressanta bedömningar som ska appliceras även i detta ärende. HD konstaterade att det inte fanns någon utredning som påvisade behovet av den sökta åtgärden, avvisade yrkandet om ledningsrätt och inställde ärendet. HD:s krav på vederhäftig utredning var av avgörande betydelse.

Förrättningslantmätaren redogör därefter för ansökan och inkomna yrkanden, aktbilagorna A1, YR1 samt YR2.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2. I denna handling påtalas att det inte finns något som styrker att det föreligger stadigvarande behov av ledningsrätt avseende befintliga basradiostationer.

Förrättningslantmätaren informerar att begreppet stadigvarande behov inte är uttalat i LL, till skillnad från såväl i AL som i FBL, där det vid rättighetsupplåtelse ställs krav på att ändamålet ska vara av

stadigvarande behov/betydelse.

I ärendet har Lantmäteriet förordnat Jaap van de Beek som sakkunnig att bistå förrättningslantmätaren i frågor som gäller elektronisk kommunikation.

Inför prövningen av 2-3 och 6-12 §§ LL har förrättningslantmätaren önskat en redogörelse av teknikområdet med fokus på tjänsten som sådan och förhållandet till andra aktörer samt stöd vid bedömningen av respektive anläggnings lokalisering och beskaffenhet (såsom storlek, utformning, mm.). Eftersom sakägarna redan tagit del av utredningen, aktbilaga UT1, så behöver inte sakkunnig redogöra för utredningen vid sammanträdet. Sakkunnige finns närvarande för frågor och förtydliganden där så behövs och efterfrågas.

Förrättningslantmätaren redogör för Lantmäteriets prövning.

Enligt 2 § första stycket punkt 1 LL gäller lagen för ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

Enligt 2 § andra stycket LL ska vid tillämpningen av denna lag en anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör en ledning anses som ledning enligt första stycket 1.

Förrättningslantmätaren påtalar att med stöd av den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, kan tjänsten som 3GIS erbjuder i hög grad anses vara för ett allmänt ändamål.

Förrättningslantmätaren anser därmed att den aktuella basradiostationen är en anordning som innefattas av 2 § LL och upplåtelse av ledningsrätt kan prövas.

Till anordningen får räknas såväl den tekniska utrustning som åstadkommer den elektroniska kommunikationen som de master, antenner, skåp, byggnader m.m. som är oundgängligt nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion.

En anordning kan ibland utgöra tillbehör till en ledning som den är fysiskt förbunden med (3 § LL). Vissa tillbehör kan anses oundgängliga för en ledning, t. ex. stolpar, stag, socklar och fästen. Ledningsrätt ska även avse anordningar av det slag som nyss nämnts om de krävs för att ledningen ska kunna användas för sitt ändamål.

6 § LL innehåller två centrala bedömningar. Såväl en lämplighetsprövning som en intresseavvägning ska göras med hänsyn till allmänna och enskilda intressen innan ett område eventuellt kan tas i anspråk för ledningsändamål.

Lämplighetsprövningen innebär att Lantmäteriet ska pröva om ändamålet med ledningsförrättningen lämpligen bör tillgodoses på

något annat sätt än det som sökande har begärt.

Intresseavvägningen innebär att fördelarna med upplåtelsen ska vägas mot olägenheterna. I bedömningen ska inte enbart ekonomiska värden bedömas utan också konsekvenser på ideella värden.

Fastighetsägaren har i sitt yrkande, aktbilaga YR1, angett att för berörda lokaler finns sedan tidigare hyresavtal mellan fastighetsägaren och 3GIS. 3GIS har därmed redan idag hyresrätter till ifrågavarande lokaler som är starkt skyddade enligt gällande hyreslagstiftning. Med anledning härav ifrågasätts behovet av ledningsrätter.

Förrättningslantmätaren redogör för att formuleringen "tillgodose ändamålet på annat sätt" avser alternativa lokaliseringar och inte alternativa upplåtelseformer, i enlighet med bedömning i NJA 2013 s. 795 (NJA 2013:71).

Möjligheten till frivilliga uppgörelser eller expropriation för samma ändamål ska inte beaktas vid denna prövning. Har parterna inte kommit överens om förutsättningarna för en ledningsrättsupplåtelse kan det finnas skäl att visa på möjligheten att träffa en överenskommelse. Det kan inte krävas att sökande ska försöka komma överens med markägaren innan ledningsbeslut meddelas. Att ledningen redan är eller har varit upplåten med avtal utgör inte heller hinder för att upplåta ledningsrätt. Sökandes yrkande ska bedömas främst med beaktande av att det kan finnas andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen än den som anges i ansökan. Om det skulle innebära en mindre olägenhet för en viss fastighetsägare att utrymme upplåts inom något annat område på samma eller någon annan fastighet och det utrymmet också är lämpligt för ändamålet, kan sökandes intressen få vika.

Enligt prop. 1973:157 s.132 ska den ledande principen vara att det alternativ som vållar minst skada väljs. Sökande behöver inte visa att det är uteslutet att förlägga ledningen någon annanstans. Det räcker att denne visar på särskilda skäl för det valda utrymmet. Sökande har i aktbilaga YR2 angett särskilda skäl för lokaliseringen.

Fastighetsägaren hävdar att lokaliseringen medför klara olägenheter, se aktbilaga YR1. Under sammanträdet förtydligar Luleå kommun sin ståndpunkt och framför muntligen argumenten från aktbilaga YR1.

Förrättningslantmätaren påtalar att när den aktuella ledningen redan är utförd kan det ha betydelse för valet av utrymme. Hovrätten över Skåne och Blekinge har 2004 bedömt att en lokaliseringsprövning inte kan ske helt utan beaktande av kostnaderna för de olika alternativa placeringarna när ansökan avser en redan befintlig ledning och placeringen har grundats på ett avtal. Detta gäller även om avtalet har löpt ut (HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02). Till skillnad från

prövning enligt 8 § AL där praxis med stöd av rättsfall från såväl HovR som HD är att den befintliga lokaliseringen inte ska beaktas. Istället görs prövning "från scratch", då det anses att ett motsatt synsätt i princip omöjliggör att en olämpligt lokaliserad anläggning flyttas till ett bättre läge.

Enligt sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, är utplacering av nya basstationer i hög grad beroende av var andra basstationer i nätet redan är utplacerade. Om en mikrovågslänk finns ska hänsyn tas även till dess "line-of-sight".

Utifrån den sakkunniges beskrivning av lokalisering, se aktbilaga UT1, kan förrättningslantmätaren konstatera att ju mer kommunikationsnätet byggs ut och ihop (oavsett upplåtelse enligt avtal eller ledningsrätt) desto svårare blir det att göra enskilda förändringar i kommunikationsnätet.

I utredningen nämns att två viktiga faktorer för den mobila datatjänstens kvalitet är "närhet till basstation" och "minimält med hinder". Det nämns också att vid brist på "optimala" platser så går det att kompensera genom att installera extra basstationer i nätet som då kan garantera täckning.

Förrättningslantmätaren kan med utredningen som stöd dra slutsatsen att det kan finnas alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga för en enskild basstation om den bara kompenseras upp med tillräckligt många andra basstationer. Nätplaneringen för operatören blir viktig framför allt i kostnadshänseende.

Den aktuella anläggningen är befintlig och innefattar både antenner och mikrovågslänkar. Anläggningen har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut den 28 februari 2016. Anläggningen är kopplad till en utbyggd nätinfrastuktur och ingår i ett väl fungerande kommunikationsnät. Samråd har skett med Post- och telestyrelsen (PTS), som meddelat att tillstånd för anläggningen finns.

Förrättningslantmätaren har besökt anläggningen och konstaterar att det inte finns någon närliggande lämplig alternativ lokalisering som inte samtidigt medför dels påverkan på andra redan befintliga basstationer och dels behov av ombyggnationer av nätstrukturen.

En upplåtelse av ledningsrätt för den aktuella anläggningen påverkar naturligtvis framtida möjligheter att förfoga över det aktuella utrymmet. Det kan också leda till att olika former av anpassning behöver ske vid tex. framtida exploatering av såväl fastigheten som av närområdet. Det kan också anses uppenbart att en flytt av anläggningen leder till betydande kostnader för 3GIS.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2,

angående önskemål om fördjupad utredning från sakkunnig gällande nätplanering mm. Förrättningslantmätaren konstaterar att det kan finnas alternativa lokaliseringar, alla förknippade med betydande kostnadsökningar utan påtaglig funktionell vinst. En fördjupad utredning av detta slag betungar förrättningskostnaderna onödigtvis då ju gällande praxis, enligt tidigare redovisad dom ((HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02), innebär att kostnader för flytt av redan befintlig ledning ska beaktas.

Bygglov för basradiostationen saknas.

Ett bygglov skulle inte innebära att lokaliseringsprövningen enligt 6 § LL kan undvaras. Bygglövsprövningen innebär nämligen ingen bedömning av intrånget på fastigheten. Däremot anses ett bygglov innebära att byggnadsnämnden har tagit ställning till lämpligheten av lokaliseringen.

Ett vägrat bygglov innebär att en ledningsrätt inte kan upplåtas.

En ledningsrätt innebär inte att bygglov kan undvaras.

Samtal har skett med Christer Andersson, chef vid miljö- och byggnadsförvaltningen, Luleå kommun, angående bygglov för aktuell basradiostation. Rent generellt anses denna typ av anläggning bygglövspliktig. Efter ansökan bedöms det från fall till fall om bygglov behövs. I de allra flesta fall (för denna typ av ärende) beviljas bygglov. För aktuell anläggning skulle bygglov med största sannolikhet beviljas.

Fastighetsägaren påtalar att mobilmaster kan utgöra en risk för hälsa och miljö, aktbilaga YR1, och yrkar på utredning avseende riskfaktorer. Som stöd för detta yrkande har en artikel från strålskyddsstiftelsen bifogats till aktbilaga YR1.

Samråd har skett med expert på Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) angående elektromagnetiska fält och Lantmäteriet har fått följande information:

- För basradiostationer och dess antenner finns angivna gränsvärden. Rent generellt kan en antenn vid full styrka nå upp till ungefärligen (men under) gränsvärde
 - rakt framåt inom ett avstånd på 5 till 15 m
 - bakom, under och över, inom den närmaste dm.

För längre avstånd än de som nämns ovan uppmäts vanligen värden som uppgår till någon tusendel av gränsvärde.

- Flertalet sammanställningar av forskningsresultat har konstaterat att det inte finns säkerställda hälsorisker med exponering för låga nivåer av elektromagnetiska fält.

- Den typ av antenner som ingår i aktuell ansökan om ledningsrätt skickar ut radiovågor (lågfrekvens) med högsta nivå ungefärligen som en ficklampa.

Den sakkunnige, Jaap van de Beek, har uttalat sig om elektromagnetisk strålning, se aktbilaga UT1. Han känner inte till några hälsorisker som påvisats till följd av installerande av den aktuella typen av anläggning.

Förrättningslantmätaren bedömer att någon fördjupad utredning avseende riskfaktorer inte behöver utföras i ärendet.

I prop. 2003/04:136 Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät beskrivs behovet av att använda en upplåtelseform, som också kan användas mot fastighetsägarens vilja, vara förhållandevis begränsat vid utbyggnaden av 3G-nätet. Det poängteras att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. mot en fastighetsägares vilja bör utnyttjas med stor försiktighet.

Enligt 12 § första stycket LL får mark eller annat utrymme för en ledning tas i anspråk på en fastighet under förutsättning att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen är ett skydd för enskilt intresse och är ett komplement till 6 § LL. Om en upplåtelse av ledningsrätt anses orsaka ett kraftigt intrång på en fastighet, bör ledningsrätt normalt vägras enligt 6 § LL.

Förrättningslantmätaren bedömer att vid uppskattning av intrångets storlek bör Lantmäteriet ha bestämmelsen i 4 kap. 14 § Lag om elektronisk kommunikation (2003:389) i åtanke. Enligt detta lagrum får en operatör förpliktas, efter ansökan från annan operatör, att mot marknadsmässig ersättning tillhandahålla sökanden samlokalisering eller andra möjligheter till gemensamt utnyttjande av egendom. Förrättningslantmätaren förtydligar att med egendom avses i detta lagrum den tekniska anläggningen, inte ianspråktagandet av mark eller annat utrymme på fastigheten. För ianspråktagande av mark eller annat utrymme behövs avtal eller ledningsrättsupplåtelse.

I prop. 2003/04:136, Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät, framhåller man konkurrensskäl som ett väsentligt skäl till förslaget till lagändring. Konkurrensverket har där i förarbetet påpekat att det från konkurrenssynpunkt är viktigt att ledningsrättslagen är teknikneutral och inte ger någon aktör bättre förutsättningar.

Den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängterar att mobila datatjänster inom en snar framtid kommer att betraktas som väldigt viktiga och att i Sverige har man valt att låta marknaden täcka behovet genom att flera parallella radionät drivs av konkurrerande operatörer

och tjänsteleverantörer. Den sakkunnige redogör också för att om flera aktörer vill ha tillgång till samma läge så finns ingen begränsning ur ett tekniskt perspektiv om en aktör redan finns lokaliserad på platsen.

Förrättningslantmätaren anser därför att ifall ledningsrätt upplåts till en aktör så måste det i bedömningen av intrångets storlek vägas in om fastigheten kan tåla ytterligare belastning av annan aktör. Detta så att inte Lantmäteriets beslut om ledningsrätts-upplåtelse riskerar att snedvrider konkurrensen.

Behovet av väl fungerande kommunikationer får anses vara ett samhällsenligt önskemål. I sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängteras att tjänsterna mobil telefoni och mobilt bredband utgör en kritisk funktion i dagens samhälle. Krav på tillgång överallt, framför allt till räddningstjänst (112) kommer att öka.

Upplåtelsen tar i anspråk ett litet och begränsat utrymme. Den negativa påverkan som upplåtelsen medför bedöms som ringa med hänsyn till fastighetens ändamål. Upplåtelsens begränsningar kan inte anses påverka fastighetens möjligheter för framtida förändringar, exploatering mm., i sådan omfattning att den innebär mer än ringa men (12 § LL).

Fastigheten bedöms tåla ytterligare belastning av andra aktörer. Förrättningslantmätaren förtydligar dock att varje eventuell framtida etablering måste prövas specifikt och separat.

Den samlade bedömningen blir att villkoren i såväl lämplighetsprövningen så som i intresseavvägningen är uppfyllda (6 § LL).

För fastigheten gäller stadsplan, 25-LUL-A112. Stadsplaner enligt tidigare lagstiftning gäller som detaljplaner enligt PBL. Området där anläggningen är lokaliserad är bestämt för allmänt ändamål (betraktas som kvartersmark för allmänt ändamål), med byggnadsutformning om högst tre våningar.

Ledningsrätten avviker från stadsplan/detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och aktuellt område är inte reserverat som u-område. Om det i planen saknas en särskild reglering av markområde för detta så är en upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark beroende av att upplåtelsen kan anses utgöra en mindre avvikelse.

Samråd har skett med representant för miljö- och byggnadsnämnden (8 § LL). Förrättningslantmätaren bedömer att samrådssvar, aktbilaga SD1, innebär att miljö- och byggnadsnämnden anser att sökt ledningsrätt inte utgör en mindre planavvikelse och att nämnden därmed avstyrker åtgärden.

Byggnaden där anläggningen är lokaliserad är 6-7 våningar hög, alltså är all byggrätt avseende antalet våningsplan utnyttjad för aktuell

byggnad.

Förrättningslantmätaren bedömer därmed att syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av yrkad ledningsrätt.

Fastigheten är inte berörd av något pågående planarbete.

Följaktligen gör Lantmäteriet den självständiga bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt i detta fall endast utgör en mindre planavvikelse.

Ombud för fastighetsägaren, Luleå kommun, ifrågasätter upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark för allmänt ändamål, vilket är fallet i några av ärendena, eftersom kommunen har inlösenrätt enligt PBL samt undrar hur Lantmäteriet beaktar detta vid prövningen.

Förrättningslantmätaren anser att byggrätter enligt gällande detaljplaner för samtliga berörda fastigheter är nyttjade och plangenomförande har skett. Anläggningarna är befintliga, samtliga uppförda med stöd av tillstånd från Post- och telestyrelsen samt genom avtal med fastighetsägaren. Förrättningslantmätaren konstaterar att fastigheterna fungerar för sina respektive ändamål även tillsammans med de befintliga basradiostationerna.

Vid lokaliseringsprövningen har Lantmäteriet bedömt att lokaliseringen är lämplig, redovisat tidigare i protokollet.

Syftet med respektive plan anses inte motverkas av ledningsrättsupplåtelse för de redan befintliga anläggningarna, byggrätter inskränks inte och fastigheterna kan fortfarande användas för avsett ändamål. Lantmäteriet vidhåller bedömningen att det är en mindre planavvikelse och ledningsrätt kan därför upplåtas.

Förrättningslantmätaren konstaterar att kommunen som myndighet har inlösenrätt i de fall där ledningsrätt upplåtes inom kvartersmark för allmänt ändamål. Om förändring inom sådan fastighet blir aktuell kan kommunen nyttja sin inlösenrätt och ansöka om omprövning av ledningsrätten hos Lantmäteriet.

8 § LL avseende beaktande av planer och bestämmelser är kompletterad i 10 § LL av en generell bestämmelse till skydd för allmänna intressen.

Fastighetsägaren anser att upplåtelse av ledningsrätt kan medföra påtagliga olägenheter för kommunens möjligheter att anpassa och utveckla fastighetsbeståndet med hänsyn till kommunens från tid till annan föreliggande behov, se aktbilaga YR1. Olägenheter anses uppkomma ur såväl enskild (för kommunen som fastighetsägare) som allmän (för planeringen av den kommunala verksamheten) synpunkt, aktbilaga YR1 och SD1.

Förrättningslantmätaren anser att en ledningsrätt som denna också

medför nytta ur allmän synpunkt. Den tekniska utvecklingen har medfört ett allt större nyttjande av mobila bredbandstjänster. God kapacitet och täckning samt en konkurrentutsatt marknad på området utgör därför ett starkt samhällsintresse. Denna bedömning kan göras med stöd dels av NJA 2013:71, gällande upplåtelse av ledningsrätt för telekommunikation, och dels med stöd av utredning från sakkunnige, aktbilaga UT1. Upplåtelsen av ledningsrätt för aktuell basradiostation anses därför vara till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Diskussion förs angående teknikutveckling, framtida mobiltjänster samt antennernas utformning. Förrättningslantmätaren påtalar att detta inte kan definieras i ett ledningsbeslut. Detta torde vara en tillstånds- och bygglovsfråga.

Diskussion förs även angående ansvar vid eventuella olyckor förorsakade av 3GIS tillhöriga anordningar.

Sammanfattningsvis avslutar förrättningslantmätaren redogörelsen av Lantmäteriets utredning med att meddela att ledningsrätt kommer att upplåtas för befintlig basradiostation i respektive ärende.

Ledningsbeslut

Skäl:

Ledningen är sådan som avses i 2 § första stycket punkt 1 LL.

Ledningen är befintlig.

Lämpligare alternativ för ledningsdragningen saknas. Fördelarna med ledningsrättsupplåtelsen överväger nackdelarna med den (6 § LL).

Ledningsrätten står inte i strid mot vad som av säkerhetsskäl är särskilt föreskrivet för att ledningen ska få dras fram (7 § LL).

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och att aktuellt område inte är reserverat som u-område. Lantmäteriet bedömer att ledningsrätten utgör en mindre planavvikelse och att syftet med planen inte motverkas (8 § LL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (10 § LL).

Att utrymme tas i anspråk medför inte synnerligt men för fastigheten. Utrymme får därför tas i anspråk (12 § första stycket LL).

Beslut:

Ledningsrätt ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Ingen yrkar annat än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 24 § LL, dvs så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § LL betalats.

Beslut:

Tillträde får ske så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

**Ersättningar –
redogörelse**

Det har inkommit yrkande från Luleå kommun samt från 3GIS gällande för förordnande av sakkunnig i värderingsfrågor, aktbilaga YR1 och YR2.

I det fall Lantmäteriet bedömer att det behövs särskild fackkunskap får Lantmäteriet förordna lämplig person som sakkunnig (4 kap 34 § FBL). Möjligheten att förordna sakkunnig kan utnyttjas i alla sammanhang där Lantmäteriet bedömer att den kompetens som finns inom Lantmäteriet behöver förstärkas med särskild expertis.

Det är Lantmäteriets sak att bedöma om förordnande av sakkunnig behövs eller inte. Yrkandet kan därför inte beaktas.

Anläggningen är befintlig och har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut 2016-02-28.

Värdetidpunkt är den dag då tidigare avtal löpte ut, dvs. 2016-02-28.

För redogörelse av ersättningsprinciper samt utredning om ersättning, se aktbilaga UT2.

Ersättningen ska jämkas med KPI från värdetidpunkten fram till dagen för ersättningsfrågans slutliga avgörande.

Under sammanträdet förs diskussion angående tidsaspekten vid posten "Hinder vid framtida om- och tillbyggnation", se aktbilaga UT2. Förrättningslantmätaren redogör att denna bedömts efter fältbesök vid respektive basradiostation. Bedömningen av tidsaspekten är baserad på bland annat skicket, behovet av underhåll, användning, mm. av såväl byggnaden så som det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. En faktor som också beaktats vid bedömningen är hur troligt det är att en eventuell förändring av byggnadens användning och/eller ändring av verksamhet även innebär ombyggnation av det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. Förrättningslantmätaren har även kontaktat plansektionen vid Luleå kommun för att få information om det pågår något planarbete eller detaljplaneprogram som berör någon av de aktuella fastigheterna.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Utredning om ersättning, aktbilaga UT2.

Uppräkning av ersättning om 133 000 kr med det vid beslutsdagen, 2016-08-16, senast kända KPI ger 134 097 kr.

Upplåtelsen av ledningsrätt bedöms inte medföra något ytterligare

intrång eller någon ytterligare ersättningsgill skada. Ersättningen bedöms täcka uppkommen värdeminskning och skada i övrigt.

Upplåtelsen av ledningsrätt är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

3GIS ska betala 134 097 kronor i ersättning direkt till ägaren av Kungsfågeln 5, Luleå kommun.

Ersättning ska erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ränta enligt 5 § räntelagen betalas från och med värdetidpunkt till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av två procentenheter (30 § LL).

Sker betalning först efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan ledningsbeslutet förfalla.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig

Skäl:

Kostnaden för Jaap van de Beeks medverkan som sakkunnig i samtliga sju ärenden (BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067, BD151069) har enligt faktura uppgått till 28 000 kr. Beloppet är skäligt och har förskotterats av lantmäterimyndigheten.

Beloppet ska fördelas lika med en sjundedel till respektive ärende, dvs. 4 000 kr.

Beslut:

Ersättning till sakkunnig i detta ärende bestäms till 4 000 kr.

Beslut om fördel-
ning av förrätt-
ningskostnader

Hela förrättningskostnaden ska betalas av 3GIS.

Aktmottagare

Luleå kommun och 3GIS.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 13 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer BD151067 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Överklagande
rörande ersättning
till sakkunnig

Den som anser att *ersättningen* till sakkunnig är felaktig, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom *tre* veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 6 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig. Anteckna förrättningens ärendenummer BD151067.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Britt-Inger Rönnbäck



Protokoll

2016-08-16

Ärendenummer

BD141364

Förrättningslantmätare

Britt-Inger Rönnbäck

UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:6

INKOM: 2017-03-06

MÅLNR: F 2113-16

AKTBIL: 19

Ärende Ledningsrättsåtgärd för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation berörande Bävern 1

Kommun: Luleå

Län: Norrbotten

Sammanfattning I detta protokoll redovisas beslut om:

- ◆ Upplåtelse av ledningsrätt för basradiostation
- ◆ Tillträde
- ◆ Ersättning
- ◆ Avslut av ärendet.

Handläggning Med sammanträde på Lantmäteriets kontor i Luleå.
Sammanträdet hålls gemensamt för ärendenummer BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067 och BD151069.

Sökande och sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
	3G Infrastructure Services AB (3GIS)	Sökande
Bävern 1, lagfaren ägare	Luleå Kommun	

Kallelse, delgivning Kallelse, aktbilaga 20.

Delgivning av kallelsen har skett till det i ärendet första sammanträdet den 24 november 2015 genom vanlig delgivning enligt sakägarförteckning, aktbilaga SA1. Vid det sammanträdet meddelades att kallelse fortsättningsvis kommer att ske med vanligt brev utan delgivningskvitto.

Närvarande

För Luleå kommun,
Anders Olofsson, Bo-Göran Stenman, Hanna Eriksson, Jonas Nilsson.

För 3GIS,
Mats Brännberg.

Hänvisning till för-
fattningar m.m.

LL Ledningsrättslagen (1973:1144)
FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
AL Anläggningslagen (1973:1149)
PBL Plan- och bygglagen (2010:900)

Med ledning avses enligt 3 § LL även anordningar som erfordras för dess ändamål.

Yrkanden

Ansökan avser förrättning enligt LL för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation.

Se ansökan, aktbilaga A1 samt yrkanden, aktbilaga YR2.

Ägaren till Bävren 1, Luleå kommun, motsätter sig en ledningsrättsupplåtelse och yrkar att Lantmäteriet ska avslå ansökan om ledningsrätt, aktbilaga YR1 samt YT2.

Redogörelse

Förrättningslantmätaren hälsar alla välkomna och presenterar närvarande från Lantmäteriet, lantmätare Britt-Inger Rönnbäck, (i protokollet nämnd som förrättningslantmätaren), lantmätare Kristina Söderberg samt sakkunnig Jaap van de Beek. Därefter presenteras dagordning för sammanträdet.

Inledningsvis tydliggörs Lantmäteriets roll. Förrättningslantmätaren är opartisk med skyldighet att göra för ärendet nödvändiga utredningar och samråd. Samförståndslösningar eftersträvas men i brist på detta kan Lantmäteriet utifrån gällande lagstiftning meddela beslut. Samtliga beslut kan överklagas. När besluten vunnit laga kraft registreras de i fastighetsregistret.

Angående frågan från 3GIS gällande behovet av utredning, aktbilaga YT1, förtydligar förrättningslantmätaren Lantmäteriets utredningsskyldighet och refererar samtidigt till dom från Högsta domstolen (HD), redovisad i NJA 2013:441, i vilken frågan om villkoren i 6 § LL prövats. Även om målet avsåg ledningsrättsupplåtelse för kraftledning finns intressanta bedömningar som ska appliceras även i detta ärende. HD konstaterade att det inte fanns någon utredning som påvisade behovet av den sökta åtgärden, avvisade yrkandet om ledningsrätt och inställde ärendet. HD:s krav på vederhäftig utredning var av avgörande betydelse.

Förrättningslantmätaren redogör därefter för ansökan och inkomna yrkanden, aktbilagorna A1, YR1 samt YR2.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2. I denna handling påtalas att det inte finns något som styrker att det föreligger stadigvarande behov av ledningsrätt avseende befintliga basradiostationer.

Förrättningslantmätaren informerar att begreppet stadigvarande behov inte är uttalat i LL, till skillnad från såväl i AL som i FBL, där det vid rättighetsupplåtelse ställs krav på att ändamålet ska vara av

stadigvarande behov/betydelse.

I ärendet har Lantmäteriet förordnat Jaap van de Beek som sakkunnig att bistå förrättningslantmätaren i frågor som gäller elektronisk kommunikation.

Inför prövningen av 2-3 och 6-12 §§ LL har förrättningslantmätaren önskat en redogörelse av teknikområdet med fokus på tjänsten som sådan och förhållandet till andra aktörer samt stöd vid bedömningen av respektive anläggnings lokalisering och beskaffenhet (såsom storlek, utformning, mm.) Eftersom sakägarna redan tagit del av utredningen, aktbilaga UT1, så behöver inte sakkunnig redogöra för utredningen vid sammanträdet. Sakkunnige finns närvarande för frågor och förtydliganden där så behövs och efterfrågas.

Förrättningslantmätaren redogör för Lantmäteriets prövning.

Enligt 2 § första stycket punkt 1 LL gäller lagen för ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

Enligt 2 § andra stycket LL ska vid tillämpningen av denna lag en anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör en ledning anses som ledning enligt första stycket 1.

Förrättningslantmätaren påtalar att med stöd av den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, kan tjänsten som 3GIS erbjuder i hög grad anses vara för ett allmänt ändamål.

Förrättningslantmätaren anser därmed att den aktuella basradiostationen är en anordning som innefattas av 2 § LL och upplåtelse av ledningsrätt kan prövas.

Till anordningen får räknas såväl den tekniska utrustning som åstadkommer den elektroniska kommunikationen som de master, antenner, skåp, byggnader m.m. som är oundgängligt nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion.

En anordning kan ibland utgöra tillbehör till en ledning som den är fysiskt förbunden med (3 § LL). Vissa tillbehör kan anses oundgängliga för en ledning, t. ex. stolpar, stag, socklar och fästen. Ledningsrätt ska även avse anordningar av det slag som nyss nämnts om de krävs för att ledningen ska kunna användas för sitt ändamål.

6 § LL innehåller två centrala bedömningar. Såväl en lämplighetsprövning som en intresseavvägning ska göras med hänsyn till allmänna och enskilda intressen innan ett område eventuellt kan tas i anspråk för ledningsändamål.

Lämplighetsprövningen innebär att Lantmäteriet ska pröva om ändamålet med ledningsförrättningen lämpligen bör tillgodoses på

något annat sätt än det som sökande har begärt.

Intresseavvägningen innebär att fördelarna med upplåtelsen ska vägas mot olägenheterna. I bedömningen ska inte enbart ekonomiska värden bedömas utan också konsekvenser på ideella värden.

Fastighetsägaren har i sitt yrkande, aktbilaga YR1, angett att för berörda lokaler finns sedan tidigare hyresavtal mellan fastighetsägaren och 3GIS. 3GIS har därmed redan idag hyresrätter till ifrågavarande lokaler som är starkt skyddade enligt gällande hyreslagstiftning. Med anledning härav ifrågasätts behovet av ledningsrätter.

Förrättningslantmätaren redogör för att formuleringen "tillgodose ändamålet på annat sätt" avser alternativa lokaliseringar och inte alternativa upplåtelseformer, i enlighet med bedömning i NJA 2013 s. 795 (NJA 2013:71).

Möjligheten till frivilliga uppgörelser eller expropriation för samma ändamål ska inte beaktas vid denna prövning. Har parterna inte kommit överens om förutsättningarna för en ledningsrättsupplåtelse kan det finnas skäl att visa på möjligheten att träffa en överenskommelse. Det kan inte krävas att sökande ska försöka komma överens med markägaren innan ledningsbeslut meddelas. Att ledningen redan är eller har varit upplåten med avtal utgör inte heller hinder för att upplåta ledningsrätt. Sökandes yrkande ska bedömas främst med beaktande av att det kan finnas andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen än den som anges i ansökan. Om det skulle innebära en mindre olägenhet för en viss fastighetsägare att utrymme upplåts inom något annat område på samma eller någon annan fastighet och det utrymmet också är lämpligt för ändamålet, kan sökandes intressen få vika.

Enligt prop. 1973:157 s.132 ska den ledande principen vara att det alternativ som vållar minst skada väljs. Sökande behöver inte visa att det är uteslutet att förlägga ledningen någon annanstans. Det räcker att denne visar på särskilda skäl för det valda utrymmet. Sökande har i aktbilaga YR2 angett särskilda skäl för lokaliseringen.

Fastighetsägaren hävdar att lokaliseringen medför klara olägenheter, se aktbilaga YR1. Under sammanträdet förtydligar Luleå kommun sin ståndpunkt och framför muntligen argumenten från aktbilaga YR1.

Förrättningslantmätaren påtar att när den aktuella ledningen redan är utförd kan det ha betydelse för valet av utrymme. Hovrätten över Skåne och Blekinge har 2004 bedömt att en lokaliseringsprövning inte kan ske helt utan beaktande av kostnaderna för de olika alternativa placeringarna när ansökan avser en redan befintlig ledning och placeringen har grundats på ett avtal. Detta gäller även om avtalet har löpt ut (HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02). Till skillnad från prövning enligt 8 § AL där praxis med stöd av rättsfall från såväl HovR

som HD är att den befintliga lokaliseringen inte ska beaktas. Istället görs provning "från scratch", då det anses att ett motsatt synsätt i princip omöjliggör att en olämpligt lokaliserad anläggning flyttas till ett bättre läge.

Enligt sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, är utplacering av nya basstationer i hög grad beroende av var andra basstationer i nätet redan är utplacerade. Om en mikrovågslänk finns ska hänsyn tas även till dess "line-of-sight".

Utifrån den sakkunniges beskrivning av lokalisering, se aktbilaga UT1, kan förrättningslantmätaren konstatera att ju mer kommunikationsnätet byggs ut och ihop (oavsett upplåtelse enligt avtal eller ledningsrätt) desto svårare blir det att göra enskilda förändringar i kommunikationsnätet.

I utredningen nämns att två viktiga faktorer för den mobila datatjänstens kvalitet är "närhet till basstation" och "minimalt med hinder". Det nämns också att vid brist på "optimala" platser så går det att kompensera genom att installera extra basstationer i nätet som då kan garantera täckning.

Förrättningslantmätaren kan med utredningen som stöd dra slutsatsen att det kan finnas alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga för en enskild basstation om den bara kompenseras upp med tillräckligt många andra basstationer. Nätplaneringen för operatören blir viktig framför allt i kostnadshänseende.

Den aktuella anläggningen är befintlig och innefattar både antenner och mikrovågslänkar. Anläggningen har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut den 31 december 2014. Anläggningen är kopplad till en utbyggd nätinfrastruktur och ingår i ett väl fungerande kommunikationsnät. Samråd har skett med Post- och telestyrelsen (PTS), som meddelat att tillstånd för anläggningen finns.

Förrättningslantmätaren har besökt anläggningen och konstaterar att det inte finns någon närliggande lämplig alternativ lokalisering som inte samtidigt medför dels påverkan på andra redan befintliga basstationer och dels behov av ombyggnationer av nätstrukturen.

En upplåtelse av ledningsrätt för den aktuella anläggningen påverkar naturligtvis framtida möjligheter att förfoga över det aktuella utrymmet. Det kan också leda till att olika former av anpassning behöver ske vid tex. framtida exploatering av såväl fastigheten som av närområdet. Det kan också anses uppenbart att en flytt av anläggningen leder till betydande kostnader för 3GIS.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2, angående önskemål om fördjupad utredning från sakkunnig gällande

nätplanering mm. Förrättningslantmätaren konstaterar att det kan finnas alternativa lokaliseringar, alla förknippade med betydande kostnadsökningar utan påtaglig funktionell vinst. En fördjupad utredning av detta slag betungar förrättningskostnaderna onödigtvis då ju gällande praxis, enligt tidigare redovisad dom ((HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02), innebär att kostnader för flytt av redan befintlig ledning ska beaktas.

Bygglov för teknikboden finns, aktbilaga ÖV1.

Ett bygglov innebär inte att lokaliseringsprövningen enligt 6 § LL kan undvaras. Bygglovsprövningen innebär nämligen ingen bedömning av intrånget på fastigheten. Däremot anses ett bygglov innebära att byggnadsnämnden har tagit ställning till lämpligheten av lokaliseringen.

Ett vägrat bygglov innebär att en ledningsrätt inte kan upplåtas.

En ledningsrätt innebär inte att bygglov kan undvaras.

Samtal har skett med Christer Andersson, chef vid miljö- och byggnadsförvaltningen, Luleå kommun, angående bygglov för aktuell basradiostation, med fokus på aktuella antenner. Rent generellt anses de bygglovspliktiga. Efter ansökan bedöms det från fall till fall om bygglov behövs. I de allra flesta fall (för denna typ av ärende) beviljas bygglov. För aktuella antenner skulle bygglov med största sannolikhet beviljas.

Fastighetsägaren påtalar att mobilmaster kan utgöra en risk för hälsa och miljö, aktbilaga YR1, och yrkar på utredning avseende riskfaktorer. Som stöd för detta yrkande har en artikel från strålskyddsstiftelsen bifogats till aktbilaga YR1.

Samråd har skett med expert på Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) angående elektromagnetiska fält och Lantmäteriet har fått följande information:

- För basradiostationer och dess antenner finns angivna gränsvärden. Rent generellt kan en antenn vid full styrka nå upp till ungefärligen (men under) gränsvärde
 - rakt framåt inom ett avstånd på 5 till 15 m
 - bakom, under och över, inom den närmaste dm.

För längre avstånd än de som nämns ovan uppmäts vanligen värden som uppgår till någon tusendel av gränsvärde.

- Flertalet sammanställningar av forskningsresultat har konstaterat att det inte finns säkerställda hälsorisker med exponering för låga nivåer av elektromagnetiska fält.

- Den typ av antenner som ingår i aktuell ansökan om ledningsrätt skickar ut radiovågor (lågfrekvens) med högsta nivå ungefärligen som en ficklampa.

Den sakkunnige, Jaap van de Beek, har uttalat sig om elektromagnetisk strålning, se aktbilaga UT1. Han känner inte till några hälsorisker som påvisats till följd av installerande av den aktuella typen av anläggning.

Förrättningslantmätaren bedömer att någon fördjupad utredning avseende riskfaktorer inte behöver utföras i ärendet.

I prop. 2003/04:136 Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät beskrivs behovet av att använda en upplåtelseform, som också kan användas mot fastighetsägarens vilja, vara förhållandevis begränsat vid utbyggnaden av 3G-nätet. Det poängteras att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. mot en fastighetsägares vilja bör utnyttjas med stor försiktighet.

Enligt 12 § första stycket LL får mark eller annat utrymme för en ledning tas i anspråk på en fastighet under förutsättning att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen är ett skydd för enskilt intresse och är ett komplement till 6 § LL. Om en upplåtelse av ledningsrätt anses orsaka ett kraftigt intrång på en fastighet, bör ledningsrätt normalt vägras enligt 6 § LL.

Förrättningslantmätaren bedömer att vid uppskattning av intrångets storlek bör Lantmäteriet ha bestämmelsen i 4 kap. 14 § Lag om elektronisk kommunikation (2003:389) i åtanke. Enligt detta lagrum får en operatör förpliktas, efter ansökan från annan operatör, att mot marknadsmissig ersättning tillhandahålla sökanden samlokalisering eller andra möjligheter till gemensamt utnyttjande av egendom. Förrättningslantmätaren förtydligar att med egendom avses i detta lagrum den tekniska anläggningen, inte ianspråktagandet av mark eller annat utrymme på fastigheten. För ianspråktagande av mark eller annat utrymme behövs avtal eller ledningsrättsupplåtelse.

I prop. 2003/04:136, Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät, framhåller man konkurrensskäl som ett väsentligt skäl till förslaget till lagändring. Konkurrensverket har där i förarbetet påpekat att det från konkurrenssynpunkt är viktigt att ledningsrättslagen är teknikneutral och inte ger någon aktör bättre förutsättningar.

Den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängterar att mobila datatjänster inom en snar framtid kommer att betraktas som väldigt viktiga och att i Sverige har man valt att låta marknaden täcka behovet genom att flera parallella radionät drivs av konkurrerande operatörer och tjänsteleverantörer. Den sakkunnige redogör också för att om flera aktörer vill ha tillgång till samma läge så finns ingen begränsning ur ett

tekniskt perspektiv om en aktör redan finns lokaliserad på platsen.

Förrättningslantmätaren anser därför att ifall ledningsrätt upplåts till en aktör så måste det i bedömningen av intrångets storlek vägas in om fastigheten kan tåla ytterligare belastning av annan aktör. Detta så att inte Lantmäteriets beslut om ledningsrättsupplåtelse riskerar att snedvrider konkurrensen.

Behovet av väl fungerande kommunikationer får anses vara ett samhällsenligt önskemål. I sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängteras att tjänsterna mobil telefoni och mobilt bredband utgör en kritisk funktion i dagens samhälle. Krav på tillgång överallt, framför allt till räddningstjänst (112) kommer att öka.

Upplåtelsen tar i anspråk ett litet och begränsat utrymme. Den negativa påverkan som upplåtelsen medför bedöms som ringa med hänsyn till fastighetens ändamål. Upplåtelsens begränsningar kan inte anses påverka fastighetens möjligheter för framtida förändringar, exploatering mm., i sådan omfattning att den innebär mer än ringa men (12 § LL).

Fastigheten bedöms tåla ytterligare belastning av andra aktörer. Förrättningslantmätaren förtydligar dock att varje eventuell framtida etablering måste prövas specifikt och separat.

Den samlade bedömningen blir att villkoren i såväl lämplighetsprövningen så som i intresseavvägningen är uppfyllda (6 § LL).

För fastigheten gäller detaljplanerna 25-P87/33, laga kraft vunnen 1987-06-30, och 25-P84/50, laga kraft vunnen 1984-07-12.

Aktuellt område där teknikboden är placerad är bestämt till kvartersmark för allmänt ändamål parkeringsdäck, med byggnadshöjd +8,5 m räknat från grundkartans nollplan. Området där slangtornet är byggt (där antenner och kablage är placerade) är bestämt till kvartersmark för allmänt ändamål, med byggnadshöjd om +13,5 m räknat från grundkartans nollplan.

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och aktuellt område är inte reserverat som u-område. Om det i planen saknas en särskild reglering av markområde för detta så är en upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark beroende av att upplåtelsen kan anses utgöra en mindre avvikelse.

Samråd har skett med representant för miljö- och byggnadsnämnden (8 § LL). Förrättningslantmätaren bedömer att samrådssvar, aktbilaga SD1, innebär att miljö- och byggnadsnämnden anser att sökt ledningsrätt inte utgör en mindre planavvikelse och att nämnden därmed avstyrker åtgärden.

Som tidigare nämnt finns bygglov för teknikboden. Teknikboden är

placerad i grässlänt mellan parkeringsyta och byggnad för brandstationen. Antennerna är placerade högst upp på slangtornet, som har en höjd om ca +35,5 m från grundkartans nollplan, alltså är all byggrätt i höjd utnyttjad för slangtornet.

Förrättningslantmätaren bedömer att syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av yrkad ledningsrätt.

Fastigheten är inte berörd av något pågående planarbete.

Följaktligen gör Lantmäteriet den självständiga bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt i detta fall endast utgör en mindre planavvikelse.

Ombud för fastighetsägaren, Luleå kommun, ifrågasätter upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark för allmänt ändamål, vilket är fallet i några av ärendena, eftersom kommunen har inlösenrätt enligt PBL samt undrar hur Lantmäteriet beaktar detta vid prövningen.

Förrättningslantmätaren anser att byggrätter enligt gällande detaljplaner för samtliga berörda fastigheter är nyttjade och plangenomförande har skett. Anläggningarna är befintliga, samtliga uppförda med stöd av tillstånd från Post- och telestyrelsen samt genom avtal med fastighetsägaren. Förrättningslantmätaren konstaterar att fastigheterna fungerar för sina respektive ändamål även tillsammans med de befintliga basradiostationerna.

Vid lokaliseringsprövningen har Lantmäteriet bedömt att lokaliseringen är lämplig, redovisat tidigare i protokollet.

Syftet med respektive plan anses inte motverkas av

ledningsrättsupplåtelse för de redan befintliga anläggningarna, byggrätter inskränks inte och fastigheterna kan fortfarande användas för avsett ändamål. Lantmäteriet vidhåller bedömningen att det är en mindre planavvikelse och ledningsrätt kan därför upplåtas.

Förrättningslantmätaren konstaterar att kommunen som myndighet har inlösenrätt i de fall där ledningsrätt upplåtes inom kvartersmark för allmänt ändamål. Om förändring inom sådan fastighet blir aktuell kan kommunen nyttja sin inlösenrätt och ansöka om omprövning av ledningsrätten hos Lantmäteriet.

8 § LL avseende beaktande av planer och bestämmelser är kompletterad i 10 § LL av en generell bestämmelse till skydd för allmänna intressen.

Fastighetsägaren anser att upplåtelse av ledningsrätt kan medföra påtagliga olägenheter för kommunens möjligheter att anpassa och utveckla fastighetsbeståndet med hänsyn till kommunens från tid till annan föreliggande behov, se aktbilaga YR1. Olägenheter anses uppkomma ur såväl enskild (för kommunen som fastighetsägare) som

allmän (för planeringen av den kommunala verksamheten) synpunkt, aktbilaga YR1 och SD1.

Förrättningslantmätaren anser att en ledningsrätt som denna också medför nytta ur allmän synpunkt. Den tekniska utvecklingen har medfört ett allt större nyttjande av mobila bredbandstjänster. God kapacitet och täckning samt en konkurrentutsatt marknad på området utgör därför ett starkt samhällsintresse. Denna bedömning kan göras med stöd dels av NJA 2013:71, gällande upplåtelse av ledningsrätt för telekommunikation, och dels med stöd av utredning från sakkunnige, aktbilaga UT1. Upplåtelsen av ledningsrätt för aktuell basradiostation anses därför vara till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Diskussion förs angående teknikutveckling, framtida mobiltjänster samt antennernas utformning. Förrättningslantmätaren påtar att detta inte kan definieras i ett ledningsbeslut. Detta torde vara en tillstånds- och bygglovsfråga.

Diskussion förs även angående ansvar vid eventuella olyckor förorsakade av 3GIS tillhöriga anordningar.

Sammanfattningsvis avslutar förrättningslantmätaren redogörelsen av Lantmäteriets utredning med att meddela att ledningsrätt kommer att upplåtas för befintlig basradiostation i respektive ärende.

Ledningsbeslut

Skäl:

Ledningen är sådan som avses i 2 § första stycket punkt 1 LL.

Ledningen är befintlig.

Lämpligare alternativ för ledningsdragningen saknas. Fördelarna med ledningsrättsupplåtelsen överväger nackdelarna med den (6 § LL).

Ledningsrätten står inte i strid mot vad som av säkerhetsskäl är särskilt föreskrivet för att ledningen ska få dras fram (7 § LL).

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och att aktuellt område inte är reserverat som u-område. Lantmäteriet bedömer att ledningsrätten utgör en mindre planavvikelse och att syftet med planen inte motverkas (8 § LL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (10 § LL).

Att utrymme tas i anspråk medför inte synnerligt men för fastigheten. Utrymme får därför tas i anspråk (12 § första stycket LL).

Beslut:

Ledningsrätt ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Ingen yrkar annat än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 24 § LL, dvs så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § LL betalats.

Beslut:

Tillträde får ske så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

Ersättningar -
redogörelse

Det har inkommit yrkande från Luleå kommun samt från 3GIS gällande för förordnande av sakkunnig i värderingsfrågor, aktbilaga YR1 och YR2.

I det fall Lantmäteriet bedömer att det behövs särskild fackkunskap får Lantmäteriet förordna lämplig person som sakkunnig (4 kap 34 § FBL). Möjligheten att förordna sakkunnig kan utnyttjas i alla sammanhang där Lantmäteriet bedömer att den kompetens som finns inom Lantmäteriet behöver förstärkas med särskild expertis.

Det är Lantmäteriets sak att bedöma om förordnande av sakkunnig behövs eller inte. Yrkandet kan därför inte beaktas.

Anläggningen är befintlig och har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut 2014-12-31.

Värdetidpunkt är den dag då tidigare avtal löpte ut, dvs. 2014-12-31.

För redogörelse av ersättningsprinciper samt utredning om ersättning, se aktbilaga UT2.

Ersättningen ska jämkas med KPI från värdetidpunkten fram till dagen för ersättningsfrågans slutliga avgörande.

Under sammanträdet förs diskussion angående tidsaspekten vid posten "Hinder vid framtida om- och tillbyggnation", se aktbilaga UT2. Förrättningslantmätaren redogör att denna bedömts efter fältbesök vid respektive basradiostation. Bedömningen av tidsaspekten är baserad på bland annat skicket, behovet av underhåll, användning, mm. av såväl byggnaden så som det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. En faktor som också beaktats vid bedömningen är hur troligt det är att en eventuell förändring av byggnadens användning och/eller ändring av verksamhet även innebär ombyggnation av det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. Förrättningslantmätaren har även kontaktat plansektionen vid Luleå kommun för att få information om det pågår något planarbete eller detaljplaneprogram som berör någon av de aktuella fastigheterna.

Ombud för fastighetsägaren ifrågasätter speciellt tidsaspekten 10 år för posten "Hinder vid framtida om- och tillbyggnation" för Bävern 1, och anser att det istället borde vara 2-5 år.

Förrättningslantmätaren förtydligar Lantmäteriets resonemang:

Förstudie pågår i kommunen angående eventuell flytt av brandstationen samt en eventuell uppstart av planarbete för fastigheten. En flytt av brandstationen till en annan lokalisering medför att en ny detaljplan behöver arbetas fram även för den nya lokaliseringen. Det finns i nuläget inte någon konkret ny lokalisering.

Ingen planprocess är inledd för brandstationens eventuella nya lokalisering inte heller för fastigheten Bävern 1. I nuläget finns inga beslut om uppstart av planarbeten. Detaljplanerna kan eventuellt behöva föregås av detaljplaneprogram.

Innan en framtida om- och tillbyggnad kan ske på Bävern 1 behövs

- en lagakraftvunnen detaljplan för brandstationens nya lokalisering.
- byggnation och driftsättning av ny brandstation.
- en lagakraftvunnen detaljplan för aktuellt område inom Bävern 1.
- förrättning för omprövning av upplåten ledningsrätt.

Lantmäteriet har därmed uppskattat en tidsaspekt på 10 år innan om- och tillbyggnad kan ske på Bävern 1.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Utredning om ersättning, aktbilaga UT2.

Uppräkning av ersättning om 183 000 kr med det vid beslutsdagen, 2016-08-16, senast kända KPI ger 184 562 kr.

Upplåtelsen av ledningsrätt bedöms inte medföra något ytterligare intrång eller någon ytterligare ersättningsgill skada. Ersättningen bedöms täcka uppkommen värdeminskning och skada i övrigt.

Upplåtelsen av ledningsrätt är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

3GIS ska betala 184 562 kronor i ersättning direkt till ägaren av Bävern 1, Luleå kommun.

Ersättning ska erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ränta enligt 5 § räntelagen betalas från och med värdetidpunkt till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av två procentenheter (30 § LL).

Sker betalning först efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas

ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan ledningsbeslutet förfalla.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig

Skäl:

Kostnaden för Jaap van de Beeks medverkan som sakkunnig i samtliga sju ärenden (BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067, BD151069) har enligt faktura uppgått till 28 000 kr. Beloppet är skäligt och har förskottterats av lantmäterimyndigheten.

Beloppet ska fördelas lika med en sjundedel till respektive ärende, dvs. 4 000 kr.

Beslut:

Ersättning till sakkunnig i detta ärende bestäms till 4 000 kr.

Beslut om fördel-
ning av förrätt-
ningskostnader

Hela förrättningskostnaden ska betalas av 3GIS.

Aktmottagare

Luleå kommun och 3GIS.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 13 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer BD141364 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Överklagande
rörande ersättning
till sakkunnig

Den som anser att *ersättningen* till sakkunnig är felaktig, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom *tre* veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 6 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent

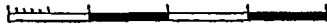
kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan. .

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig.
Anteckna förrättningens ärendenummer BD141364.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Britt-Inger Rönnbäck



**Protokoll**

2016-08-16

Ärendenummer

BD141363

Förrättningslantmätare

Britt-Inger Rönnbäck

 UMEÅ TINGSRÄTT
 Domare 2:6

INKOM: 2017-03-06

MÅLNR: F 2115-16

AKTBIL: 21

Ärende Ledningsrättsåtgärd för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation berörande Hertsön 12:170

Kommun: Luleå

Län: Norrbotten

Sammanfattning I detta protokoll redovisas beslut om:

- ♦ Upplåtelse av ledningsrätt för basradiostation
- ♦ Tillträde
- ♦ Ersättning
- ♦ Avslut av ärendet.

Handläggning Med sammanträde på Lantmäteriets kontor i Luleå.
 Sammanträdet hålls gemensamt för ärendenummer BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067 och BD151069.

Sökande och sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
	3G Infrastructure Services AB (3GIS)	Sökande
Hertsön 12:170, lagfaren ägare	Luleå Kommun	

Kallelse, delgivning Kallelse, aktbilaga 20.

Delgivning av kallelsen har skett till det i ärendet första sammanträdet den 24 november 2015 genom vanlig delgivning enligt sakägarförteckning, aktbilaga SA1. Vid det sammanträdet meddelades att kallelse fortsättningsvis kommer att ske med vanligt brev utan delgivningskvitto.

Närvarande

För Luleå kommun,
 Anders Olofsson, Bo-Göran Stenman, Hanna Eriksson, Jonas Nilsson.

För 3GIS,
 Mats Brännberg.

Hänvisning till för-
fattningar m.m.

LL Ledningsrättslagen (1973:1144)
FBL Fastighetsbildningslagen (1970:988)
AL Anläggningslagen (1973:1149)
PBL Plan- och bygglagen (2010:900)

Med ledning avses enligt 3 § LL även anordningar som erfordras för dess ändamål.

Yrkanden

Ansökan avser förrättning enligt LL för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation.

Se ansökan, aktbilaga A1 samt yrkanden, aktbilaga YR2.

Ägaren till Hertsön 12:170, Luleå kommun, motsätter sig en ledningsrättsupplåtelse och yrkar att Lantmäteriet ska avslå ansökan om ledningsrätt, aktbilaga YR1 samt YT2.

Redogörelse

Förrättningslantmätaren hälsar alla välkomna och presenterar närvarande från Lantmäteriet, lantmätare Britt-Inger Rönnbäck, (i protokollet nämnd som förrättningslantmätaren), lantmätare Kristina Söderberg samt sakkunnig Jaap van de Beek. Därefter presenteras dagordning för sammanträdet.

Inledningsvis tydliggörs Lantmäteriets roll. Förrättningslantmätaren är opartisk med skyldighet att göra för ärendet nödvändiga utredningar och samråd. Samförståndslösningar eftersträvas men i brist på detta kan Lantmäteriet utifrån gällande lagstiftning meddela beslut. Samtliga beslut kan överklagas. När besluten vunnit laga kraft registreras de i fastighetsregistret.

Angående frågan från 3GIS gällande behovet av utredning, aktbilaga YT1, förtydligar förrättningslantmätaren Lantmäteriets utredningsskyldighet och refererar samtidigt till dom från Högsta domstolen (HD), redövisad i NJA 2013:441, i vilken frågan om villkoren i 6 § LL prövats. Även om målet avsåg ledningsrättsupplåtelse för kraftledning finns intressanta bedömningar som ska appliceras även i detta ärende. HD konstaterade att det inte fanns någon utredning som påvisade behovet av den sökta åtgärden, avvisade yrkandet om ledningsrätt och inställde ärendet. HD:s krav på vederhäftig utredning var av avgörande betydelse.

Förrättningslantmätaren redogör därefter för ansökan och inkomna yrkanden, aktbilagorna A1, YR1 samt YR2.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2. I denna handling påtalas att det inte finns något som styrker att det föreligger stadigvarande behov av ledningsrätt avseende befintliga basradiostationer.

Förrättningslantmätaren informerar att begreppet stadigvarande behov inte är uttalat i LL, till skillnad från såväl i AL som i FBL, där det vid rättighetsupplåtelse ställs krav på att ändamålet ska vara av stadigvarande behov/betydelse.

I ärendet har Lantmäteriet förordnat Jaap van de Beek som sakkunnig att bistå förrättningslantmätaren i frågor som gäller elektronisk kommunikation.

Inför prövningen av 2-3 och 6-12 §§ LL har förrättningslantmätaren önskat en redogörelse av teknikområdet med fokus på tjänsten som sådan och förhållandet till andra aktörer samt stöd vid bedömningen av respektive anläggnings lokalisering och beskaffenhet (såsom storlek, utformning, mm.) Eftersom sakägarna redan tagit del av utredningen, aktbilaga UT1, så behöver inte sakkunnig redogöra för utredningen vid sammanträdet. Sakkunnige finns närvarande för frågor och förtydliganden där så behövs och efterfrågas.

Förrättningslantmätaren redogör för Lantmäteriets prövning.

Enligt 2 § första stycket punkt 1 LL gäller lagen för ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

Enligt 2 § andra stycket LL ska vid tillämpningen av denna lag en anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör en ledning anses som ledning enligt första stycket 1.

Förrättningslantmätaren påtalar att med stöd av den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, kan tjänsten som 3GIS erbjuder i hög grad anses vara för ett allmänt ändamål.

Förrättningslantmätaren anser därmed att den aktuella basradiostationen är en anordning som innefattas av 2 § LL och upplåtelse av ledningsrätt kan prövas.

Till anordningen får räknas såväl den tekniska utrustning som åstadkommer den elektroniska kommunikationen som de master, antenner, skåp, byggnader m.m. som är oundgängligt nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion.

En anordning kan ibland utgöra tillbehör till en ledning som den är fysiskt förbunden med (3 § LL). Vissa tillbehör kan anses oundgängliga för en ledning, t. ex. stolpar, stag, socklar och fästen. Ledningsrätt ska även avse anordningar av det slag som nyss nämnts om de krävs för att ledningen ska kunna användas för sitt ändamål.

3GIS har yrkat på att ledningsrätten ska innefatta en nyckeltub vid entrén i markplan, se aktbilaga YR2. Förrättningslantmätaren anser att nyckeltuben avser tillträde till byggnaden och därmed även till ledningen, men att den inte utgör tillbehör till ledningen enligt 3 § LL.

Nyckeltuben som sådan kan därför inte ingå i en ledningsrätts-upplåtelse. Den kan dock ses som en, just nu, praktisk lösning inom befogenheten "rätten till åtkomst" som följer med ledningsrätten.

6 § LL innehåller två centrala bedömningar. Såväl en lämplighetsprövning som en intresseavvägning ska göras med hänsyn till allmänna och enskilda intressen innan ett område eventuellt kan tas i anspråk för ledningsändamål.

Lämplighetsprövningen innebär att Lantmäteriet ska pröva om ändamålet med ledningsförrättningen lämpligen bör tillgodoses på något annat sätt än det som sökande har begärt.

Intresseavvägningen innebär att fördelarna med upplåtelsen ska vägas mot olägenheterna. I bedömningen ska inte enbart ekonomiska värden bedömas utan också konsekvenser på ideella värden.

Fastighetsägaren har i sitt yrkande, aktbilaga YR1, angett att för berörda lokaler finns sedan tidigare hyresavtal mellan fastighetsägaren och 3GIS. 3GIS har därmed redan idag hyresrätter till ifrågavarande lokaler som är starkt skyddad enligt gällande hyreslagstiftning. Med anledning härav ifrågasätts behovet av ledningsrätter.

Förrättningslantmätaren redogör för att formuleringen "tillgodose ändamålet på annat sätt" avser alternativa lokaliseringar och inte alternativa upplåtelseformer, i enlighet med bedömning i NJA 2013 s. 795 (NJA 2013:71).

Möjligheten till frivilliga uppgörelser eller expropriation för samma ändamål ska inte beaktas vid denna prövning. Har parterna inte kommit överens om förutsättningarna för en ledningsrättsupplåtelse kan det finnas skäl att visa på möjligheten att träffa en överenskommelse. Det kan inte krävas att sökande ska försöka komma överens med markägaren innan ledningsbeslut meddelas. Att ledningen redan är eller har varit upplåten med avtal utgör inte heller hinder för att upplåta ledningsrätt. Sökandes yrkande ska bedömas främst med beaktande av att det kan finnas andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen än den som anges i ansökan. Om det skulle innebära en mindre olägenhet för en viss fastighetsägare att utrymme upplåts inom något annat område på samma eller någon annan fastighet och det utrymmet också är lämpligt för ändamålet, kan sökandes intressen få vika.

Enligt prop. 1973:157 s.132 ska den ledande principen vara att det alternativ som vållar minst skada väljs. Sökande behöver inte visa att det är uteslutet att förlägga ledningen någon annanstans. Det räcker att denne visar på särskilda skäl för det valda utrymmet. Sökande har i aktbilaga YR2 angett särskilda skäl för lokaliseringen.

Fastighetsägaren hävdar att lokaliseringen medför klara olägenheter, se aktbilaga YR1. Under sammanträdet förtydligar Luleå kommun sin ståndpunkt och framför muntligen argumenten från aktbilaga YR1.

Förrättningslantmätaren påtalar att när den aktuella ledningen redan är utförd kan det ha betydelse för valet av utrymme. Hovrätten över Skåne och Blekinge har 2004 bedömt att en lokaliseringsprövning inte kan ske helt utan beaktande av kostnaderna för de olika alternativa placeringarna när ansökan avser en redan befintlig ledning och placeringen har grundats på ett avtal. Detta gäller även om avtalet har löpt ut. (HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02). Till skillnad från prövning enligt 8 § AL där praxis med stöd av rättsfall från såväl HovR som HD är att den befintliga lokaliseringen inte ska beaktas. Istället görs prövning "från scratch", då det anses att ett motsatt synsätt i princip omöjliggör att en olämpligt lokaliserad anläggning flyttas till ett bättre läge.

Enligt sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, är utplacering av nya basstationer i hög grad beroende av var andra basstationer i nätet redan är utplacerade. Om en mikrovågslänk finns ska hänsyn tas även till dess "line-of-sight".

Utifrån den sakkunniges beskrivning av lokalisering, se aktbilaga UT1, kan förrättningslantmätaren konstatera att ju mer kommunikationsnätet byggs ut och ihop (oavsett upplåtelse enligt avtal eller ledningsrätt) desto svårare blir det att göra enskilda förändringar i kommunikationsnätet.

I utredningen nämns att två viktiga faktorer för den mobila datatjänstens kvalitet är "närhet till basstation" och "minimalt med hinder". Det nämns också att vid brist på "optimala" platser så går det att kompensera genom att installera extra basstationer i nätet som då kan garantera täckning.

Förrättningslantmätaren kan med utredningen som stöd dra slutsatsen att det kan finnas alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga för en enskild basstation om den bara kompenseras upp med tillräckligt många andra basstationer. Nätplaneringen för operatören blir viktig framför allt i kostnadshänseende.

Den aktuella anläggningen är befintlig. Anläggningen har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut den 31 december 2014. Anläggningen är kopplad till en utbyggd nätinfrastruktur och ingår i ett väl fungerande kommunikationsnät.

Förrättningslantmätaren har besökt anläggningen och konstaterar att det inte finns någon närliggande lämplig alternativ lokalisering som inte samtidigt medför dels påverkan på andra redan befintliga

basstationer och dels behov av ombyggnationer av nätstrukturen.

En upplåtelse av ledningsrätt för den aktuella anläggningen påverkar naturligtvis framtida möjligheter att förfoga över det aktuella utrymmet. Det kan också leda till att olika former av anpassning behöver ske vid tex. framtida exploatering av såväl fastigheten som av närområdet. Det kan också anses uppenbart att en flytt av anläggningen leder till betydande kostnader för 3GIS.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2, angående önskemål om fördjupad utredning från sakkunnig gällande nätplanering mm. Förrättningslantmätaren konstaterar att det kan finnas alternativa lokaliseringar, alla förknippade med betydande kostnadsökningar utan påtaglig funktionell vinst. En fördjupad utredning av detta slag betungar förrättningskostnaderna onödigtvis då ju gällande praxis, enligt tidigare redovisad dom ((HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02), innebär att kostnader för flytt av redan befintlig ledning ska beaktas.

Bygglov för basradiostationen saknas.

Ett bygglov skulle inte innebära att lokaliseringsprövningen enligt 6 § LL kan undvaras. Bygglovsprövningen innebär nämligen ingen bedömning av intrånget på fastigheten. Däremot anses ett bygglov innebära att byggnadsnämnden har tagit ställning till lämpligheten av lokaliseringen.

Ett vägrat bygglov innebär att en ledningsrätt inte kan upplåtas.

En ledningsrätt innebär inte att bygglov kan undvaras.

Samtal har skett med Christer Andersson, chef vid miljö- och byggnadsförvaltningen, Luleå kommun, angående bygglov för aktuell basradiostation. Rent generellt anses denna typ av anläggning bygglovspliktig. Efter ansökan bedöms det från fall till fall om bygglov behövs. I de allra flesta fall (för denna typ av ärende) beviljas bygglov. För aktuell anläggning skulle bygglov med största sannolikhet beviljas.

Fastighetsägaren påtalar att mobilmaster kan utgöra en risk för hälsa och miljö, aktbilaga YR1, och yrkar på utredning avseende riskfaktorer. Som stöd för detta yrkande har en artikel från strålskyddsstiftelsen bifogats till aktbilaga YR1

Samråd har skett med expert på Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) angående elektromagnetiska fält och Lantmäteriet har fått följande information:

- För basradiostationer och dess antenner finns angivna gränsvärden. Rent generellt kan en antenn vid full styrka nå upp till ungefärligen (men under) gränsvärde
 - rakt framåt inom ett avstånd på 5 till 15 m
 - bakom, under och över, inom den närmaste dm.

För längre avstånd än de som nämns ovan uppmäts vanligen värden som uppgår till någon tusendel av gränsvärde.

- Flertalet sammanställningar av forskningsresultat har konstaterat att det inte finns säkerställda hälsorisker med exponering för låga nivåer av elektromagnetiska fält.
- Den typ av antenner som ingår i aktuell ansökan om ledningsrätt skickar ut radiovågor (lågfrekvens) med högsta nivå ungefärligen som en ficklampa.

Den sakkunnige, Jaap van de Beek, har uttalat sig om elektromagnetisk strålning, se aktbilaga UT1. Han känner inte till några hälsorisker som påvisats till följd av installerande av den aktuella typen av anläggning.

Förrättningslantmätaren bedömer att någon fördjupad utredning avseende riskfaktorer inte behöver utföras i ärendet.

I prop. 2003/04:136 Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät beskrivs behovet av att använda en upplåtelseform, som också kan användas mot fastighetsägarens vilja, vara förhållandevis begränsat vid utbyggnaden av 3G-nätet. Det poängteras att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. mot en fastighetsägares vilja bör utnyttjas med stor försiktighet.

Enligt 12 § första stycket LL får mark eller annat utrymme för en ledning tas i anspråk på en fastighet under förutsättning att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen är ett skydd för enskilt intresse och är ett komplement till 6 § LL. Om en upplåtelse av ledningsrätt anses orsaka ett kraftigt intrång på en fastighet, bör ledningsrätt normalt vägras enligt 6 § LL.

Förrättningslantmätaren bedömer att vid uppskattning av intrångets storlek bör Lantmäteriet ha bestämmelsen i 4 kap. 14 § Lag om elektronisk kommunikation (2003:389) i åtanke. Enligt detta lagrum får en operatör förpliktas, efter ansökan från annan operatör, att mot marknadsmässig ersättning tillhandahålla sökanden samlokalisering eller andra möjligheter till gemensamt utnyttjande av egendom.

Förrättningslantmätaren förtydligar att med egendom avses i detta lagrum den tekniska anläggningen, inte ianspråktagandet av mark eller annat utrymme på fastigheten. För ianspråktagande av mark eller annat utrymme behövs avtal eller ledningsrättsupplåtelse.

I prop. 2003/04:136, Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät, framhåller man konkurrensskäl som ett väsentligt skäl till förslaget till lagändring. Konkurrensverket har där i förarbetet påpekat att det från konkurrenssynpunkt är viktigt att ledningsrättslagen är teknikneutral och inte ger någon aktör bättre förutsättningar.

Den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängterar att mobila datatjänster inom en snar framtid kommer att betraktas som väldigt viktiga och att i Sverige har man valt att låta marknaden täcka behovet genom att flera parallella radionät drivs av konkurrerande operatörer och tjänsteleverantörer. Den sakkunnige redogör också för att om flera aktörer vill ha tillgång till samma läge så finns ingen begränsning ur ett tekniskt perspektiv om en aktör redan finns lokaliserad på platsen.

Förrättningslantmätaren anser därför att ifall ledningsrätt upplåts till en aktör så måste det i bedömningen av intrångets storlek vägas in om fastigheten kan tåla ytterligare belastning av annan aktör. Detta så att inte Lantmäteriets beslut om ledningsrätts-upplåtelse riskerar att snedvrider konkurrensen.

Behovet av väl fungerande kommunikationer får anses vara ett samhällsenligt önskemål. I sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängteras att tjänsterna mobil telefoni och mobilt bredband utgör en kritisk funktion i dagens samhälle. Krav på tillgång överallt, framför allt till räddningstjänst (112) kommer att öka.

Upplåtelsen tar i anspråk ett litet och begränsat utrymme. Den negativa påverkan som upplåtelsen medför bedöms som ringa med hänsyn till fastighetens ändamål. Upplåtelsens begränsningar kan inte anses påverka fastighetens möjligheter för framtida förändringar, exploatering mm., i sådan omfattning att den innebär mer än ringa men (12 § LL).

Fastigheten bedöms tåla ytterligare belastning av andra aktörer. Förrättningslantmätaren förtydligar dock att varje eventuell framtida etablering måste prövas specifikt och separat.

Den samlade bedömningen blir att villkoren i såväl lämplighetsprövningen så som i intresseavvägningen är uppfyllda (6 § LL).

För fastigheten gäller detaljplan 25-P96/35, laga kraft vunnen 1995-09-15. Aktuellt område är bestämt till kvartersmark för äldreboende, med byggnadsutformning om högst två våningar.

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger

inom kvartersmark och aktuellt område är inte reserverat som u-område. Om det i planen saknas en särskild reglering av markområde för detta så är en upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark beroende av att upplåtelsen kan anses utgöra en mindre avvikelse.

Samråd har skett med representant för miljö- och byggnadsnämnden (8 § LL). Förrättningslantmätaren bedömer att samrådssvar, aktbilaga SD1, innebär att miljö- och byggnads-nämnden anser att sökt ledningsrätt inte utgör en mindre planavvikelse och att nämnden därmed avstyrker åtgärden.

Lantmäteriets utredning ger att hela byggrätten för fastigheten är nyttjad.

Förrättningslantmätaren bedömer därmed att syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av yrkad ledningsrätt.

Fastigheten är inte berörd av något pågående planarbete.

Följaktligen gör Lantmäteriet den självständiga bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt i detta fall endast utgör en mindre planavvikelse.

Ombud för fastighetsägaren, Luleå kommun, ifrågasätter upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark för allmänt ändamål, vilket är fallet i några av ärendena, eftersom kommunen har inlösenrätt enligt PBL samt undrar hur Lantmäteriet beaktar detta vid prövningen.

Förrättningslantmätaren anser att byggrätter enligt gällande detaljplaner för samtliga berörda fastigheter är nyttjade och plangenomförande har skett. Anläggningarna är befintliga, samtliga uppförda med stöd av tillstånd från Post- och telestyrelsen samt genom avtal med fastighetsägaren. Förrättningslantmätaren konstaterar att fastigheterna fungerar för sina respektive ändamål även tillsammans med de befintliga basradiostationerna.

Vid lokaliseringsprövningen har Lantmäteriet bedömt att lokaliseringen är lämplig, redovisat tidigare i protokollet.

Syftet med respektive plan anses inte motverkas av ledningsrättsupplåtelse för de redan befintliga anläggningarna, byggrätter inskränks inte och fastigheterna kan fortfarande användas för avsett ändamål. Lantmäteriet vidhåller bedömningen att det är en mindre planavvikelse och ledningsrätt kan därför upplåtas.

Förrättningslantmätaren konstaterar att kommunen som myndighet har inlösenrätt i de fall där ledningsrätt upplåtes inom kvartersmark för allmänt ändamål. Om förändring inom sådan fastighet blir aktuell kan kommunen nyttja sin inlösenrätt och ansöka om omprövning av ledningsrätten hos Lantmäteriet.

8 § LL avseende beaktande av planer och bestämmelser är kompletterad i 10 § LL av en generell bestämmelse till skydd för allmänna intressen.

Fastighetsägaren anser att upplåtelse av ledningsrätt kan medföra påtagliga olägenheter för kommunens möjligheter att anpassa och utveckla fastighetsbeståndet med hänsyn till kommunens från tid till annan föreliggande behov, se aktbilaga YR1. Olägenheter anses uppkomma ur såväl enskild (för kommunen som fastighetsägare) som allmän (för planeringen av den kommunala verksamheten) synpunkt, aktbilaga YR1 och SD1.

Förrättningslantmätaren anser att en ledningsrätt som denna också medför nytta ur allmän synpunkt. Den tekniska utvecklingen har medfört ett allt större nyttjande av mobila bredbandstjänster. God kapacitet och täckning samt en konkurrentutsatt marknad på området utgör därför ett starkt samhällsintresse. Denna bedömning kan göras med stöd dels av NJA 2013:71, gällande upplåtelse av ledningsrätt för telekommunikation, och dels med stöd av utredning från sakkunnige, aktbilaga UT1. Upplåtelsen av ledningsrätt för aktuell basradiostation anses därför vara till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Diskussion förs angående teknikutveckling, framtida mobiltjänster samt antennernas utformning. Förrättningslantmätaren påtalar att detta inte kan definieras i ett ledningsbeslut. Detta torde vara en tillstånds- och bygglovsfråga.

Diskussion förs även angående ansvar vid eventuella olyckor förorsakade av 3GIS tillhöriga anordningar.

Sammanfattningsvis avslutar förrättningslantmätaren redogörelsen av Lantmäteriets utredning med att meddela att ledningsrätt kommer att upplåtas för befintlig basradiostation i respektive ärende.

Ledningsbeslut

Skäl:

Ledningen är sådan som avses i 2 § första stycket punkt 1 LL.

Ledningen är befintlig.

Lämpligare alternativ för ledningsdragningen saknas. Fördelarna med ledningsrättsupplåtelsen överväger nackdelarna med den (6 § LL).

Ledningsrätten står inte i strid mot vad som av säkerhetsskäl är särskilt föreskrivet för att ledningen ska få dras fram (7 § LL).

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och att aktuellt område inte är reserverat som u-område. Lantmäteriet bedömer att ledningsrätten utgör en mindre planavvikelse och att syftet med planen inte motverkas (8 § LL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (10 § LL).

Att utrymme tas i anspråk medför inte synnerligt men för fastigheten. Utrymme får därför tas i anspråk (12 § första stycket LL).

Beslut:

Ledningsrätt ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Ingen yrkar annat än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 24 § LL, dvs så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § LL betalats.

Beslut:

Tillträde får ske så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

**Ersättningar –
redogörelse**

Det har inkommit yrkande från Luleå kommun samt från 3GIS gällande för förordnande av sakkunnig i värderingsfrågor, aktbilaga YR1 och YR2.

I det fall Lantmäteriet bedömer att det behövs särskild fackkunskap får Lantmäteriet förordna lämplig person som sakkunnig (4 kap 34 § FBL). Möjligheten att förordna sakkunnig kan utnyttjas i alla sammanhang där Lantmäteriet bedömer att den kompetens som finns inom Lantmäteriet behöver förstärkas med särskild expertis.

Det är Lantmäteriets sak att bedöma om förordnande av sakkunnig behövs eller inte. Yrkandet kan därför inte beaktas.

Anläggningen är befintlig och har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut 2014-12-31.

Värdetidpunkt är den dag då tidigare avtal löpte ut, dvs. 2014-12-31.

För redogörelse av ersättningsprinciper samt utredning om ersättning, se aktbilaga UT2.

Ersättningen ska jämkas med KPI från värdetidpunkten fram till dagen för ersättningsfrågans slutliga avgörande.

Under sammanträdet förs diskussion angående tidsaspekten vid posten "Hinder vid framtida om- och tillbyggnation", se aktbilaga UT2. Förrättningslantmätaren redogör att denna bedömts efter fältbesök vid respektive basradiostation. Bedömningen av tidsaspekten är baserad på bland annat skicket, behovet av underhåll, användning, mm. av såväl byggnaden så som det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. En faktor som också beaktats vid

bedömningen är hur troligt det är att en eventuell förändring av byggnadens användning och/eller ändring av verksamhet även innebär ombyggnation av det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. Förrättningslantmätaren har även kontaktat plansektionen vid Luleå kommun för att få information om det pågår något planarbete eller detaljplaneprogram som berör någon av de aktuella fastigheterna.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Utredning om ersättning, aktbilaga UT2.

Uppräkning av ersättning om 269 000 kr med det vid beslutsdagen, 2016-08-16, senast kända KPI ger 271 296 kr.

Upplåtelsen av ledningsrätt bedöms inte medföra något ytterligare intrång eller någon ytterligare ersättningsgill skada. Ersättningen bedöms täcka uppkommen värdeminskning och skada i övrigt.

Upplåtelsen av ledningsrätt är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

3GIS ska betala 271 296 kronor i ersättning direkt till ägaren av Hertsön 12:170, Luleå kommun.

Ersättning ska erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ränta enligt 5 § räntelagen betalas från och med värdetidpunkt till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av två procentenheter (30 § LL).

Sker betalning först efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan ledningsbeslutet förfalla.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig

Skäl:

Kostnaden för Jaap van de Beeks medverkan som sakkunnig i samtliga sju ärenden (BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067, BD151069) har enligt faktura uppgått till 28 000 kr. Beloppet är skäligt och har förskotterats av lantmäterimyndigheten.

Beloppet ska fördelas lika med en sjundedel till respektive ärende, dvs 4 000 kr.

Beslut:

Ersättning till sakkunnig i detta ärende bestäms till 4 000 kr.

Beslut om fördelning av förrättningskostnader

Hela förrättningskostnaden ska betalas av 3GIS.

Aktmottagare

Luleå kommun och 3GIS.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 13 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer BD141363 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Överklagande rörande ersättning till sakkunnig

Den som anser att *ersättningen* till sakkunnig är felaktig, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom *tre* veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 6 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig. Anteckna förrättningens ärendenummer BD141363.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Britt-Inger Rönnbäck





Aktbilaga PR3
Sida 1
Akt 2580-16/77

Protokoll

2016-08-16

Ärendenummer

BD151069

Förrättningslantmätare

Britt-Inger Rönnbäck

UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:6

INKOM: 2017-03-06

MÅLNR: F 2118-16

AKTBIL: 21

Ärende Ledningsrättsåtgärd för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation berörande Daggkåpan 1

Kommun: Luleå

Län: Norrbotten

Sammanfattning I detta protokoll redovisas beslut om:

- ◆ Upplåtelse av ledningsrätt för basradiostation
- ◆ Tillträde
- ◆ Ersättning
- ◆ Avslut av ärendet.

Handläggning Med sammanträde på Lantmäteriets kontor i Luleå.
Sammanträdet hålls gemensamt för ärendenummer BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067 och BD151069.

Sökande och sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
	3G Infrastructure Services AB (3GIS)	Sökande
Daggkåpan 1, lagfaren ägare	Luleå Kommun	

Kallelse, delgivning Kallelse, aktbilaga 20.

Delgivning av kallelsen har skett till det i ärendet första sammanträdet den 24 november 2015 genom vanlig delgivning enligt sakägarförteckning, aktbilaga SA1. Vid det sammanträdet meddelades att kallelse fortsättningsvis kommer att ske med vanligt brev utan delgivningskvitto.

Närvarande

För Luleå kommun,
Anders Olofsson, Bo-Göran Stenman, Hanna Eriksson, Jonas Nilsson.

För 3GIS,
Mats Brännberg.

Hänvisning till för-
fattningar m.m.

LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

Med ledning avses enligt 3 § LL även anordningar som erfordras för dess ändamål.

Yrkanden

Ansökan avser förrättning enligt LL för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation.

Se ansökan, aktbilaga A1 samt yrkanden, aktbilaga YR2.

Ägaren till Dagggåpan 1, Luleå kommun, motsätter sig en ledningsrättsupplåtelse och yrkar att Lantmäteriet ska avslå ansökan om ledningsrätt, aktbilaga YR1 samt YT2.

Redogörelse

Förrättningslantmätaren hälsar alla välkomna och presenterar närvarande från Lantmäteriet, lantmätare Britt-Inger Rönnbäck, (i protokollet nämnd som förrättningslantmätaren), lantmätare Kristina Söderberg samt sakkunnig Jaap van de Beek. Därefter presenteras dagordning för sammanträdet.

Inledningsvis tydliggörs Lantmäteriets roll. Förrättningslantmätaren är opartisk med skyldighet att göra för ärendet nödvändiga utredningar och samråd. Samförståndslösningar eftersträvas men i brist på detta kan Lantmäteriet utifrån gällande lagstiftning meddela beslut. Samtliga beslut kan överklagas. När besluten vunnit laga kraft registreras de i fastighetsregistret.

Angående frågan från 3GIS gällande behovet av utredning, aktbilaga YT1, förtydligar förrättningslantmätaren Lantmäteriets utredningsskyldighet och refererar samtidigt till dom från Högsta domstolen (HD), redovisad i NJA 2013:441, i vilken frågan om villkoren i 6 § LL prövats. Även om målet avsåg ledningsrättsupplåtelse för kraftledning finns intressanta bedömningar som ska appliceras även i detta ärende. HD konstaterade att det inte fanns någon utredning som påvisade behovet av den sökta åtgärden, avvisade yrkandet om ledningsrätt och inställde ärendet. HD:s krav på vederhäftig utredning var av avgörande betydelse.

Förrättningslantmätaren redogör därefter för ansökan och inkomna yrkanden, aktbilagorna A1, YR1 samt YR2.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2. I denna handling påtalas att det inte finns något som styrker att det föreligger stadigvarande behov av ledningsrätt avseende befintliga basradiostationer.

Förrättningslantmätaren informerar att begreppet stadigvarande behov inte är uttalat i LL, till skillnad från såväl i AL som i FBL, där det vid rättighetsupplåtelse ställs krav på att ändamålet ska vara av

stadigvarande behov/betydelse.

I ärendet har Lantmäteriet förordnat Jaap van de Beek som sakkunnig att bistå förrättningslantmätaren i frågor som gäller elektronisk kommunikation.

Inför prövningen av 2-3 och 6-12 §§ LL har förrättningslantmätaren önskat en redogörelse av teknikområdet med fokus på tjänsten som sådan och förhållandet till andra aktörer samt stöd vid bedömningen av respektive anläggnings lokalisering och beskaffenhet (såsom storlek, utformning, mm.). Eftersom sakägarna redan tagit del av utredningen, aktbilaga UT1, så behöver inte sakkunnig redogöra för utredningen vid sammanträdet. Sakkunnige finns närvarande för frågor och förtydliganden där så behövs och efterfrågas.

Förrättningslantmätaren redogör för Lantmäteriets prövning.

Enligt 2 § första stycket punkt 1 LL gäller lagen för ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

Enligt 2 § andra stycket LL ska vid tillämpningen av denna lag en anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör en ledning anses som ledning enligt första stycket 1.

Förrättningslantmätaren påtalar att med stöd av den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, kan tjänsten som 3GIS erbjuder i hög grad anses vara för ett allmänt ändamål.

Förrättningslantmätaren anser därmed att den aktuella basradiostationen är en anordning som innefattas av 2 § LL och upplåtelse av ledningsrätt kan prövas.

Till anordningen får räknas såväl den tekniska utrustning som åstadkommer den elektroniska kommunikationen som de master, antenner, skåp, byggnader m.m. som är oundgängligt nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion.

En anordning kan ibland utgöra tillbehör till en ledning som den är fysiskt förbunden med (3 § LL). Vissa tillbehör kan anses oundgängliga för en ledning, t. ex. stolpar, stag, socklar och fästen. Ledningsrätt ska även avse anordningar av det slag som nyss nämnts om de krävs för att ledningen ska kunna användas för sitt ändamål.

6 § LL innehåller två centrala bedömningar. Såväl en lämplighetsprövning som en intresseavvägning ska göras med hänsyn till allmänna och enskilda intressen innan ett område eventuellt kan tas i anspråk för ledningsändamål.

Lämplighetsprövningen innebär att Lantmäteriet ska pröva om ändamålet med ledningsförrättningen lämpligen bör tillgodoses på

något annat sätt än det som sökande har begärt.

Intresseavvägningen innebär att fördelarna med upplåtelsen ska vägas mot olägenheterna. I bedömningen ska inte enbart ekonomiska värden bedömas utan också konsekvenser på ideella värden.

Fastighetsägaren har i sitt yrkande, aktbilaga YR1, angett att för berörda lokaler finns sedan tidigare hyresavtal mellan fastighetsägaren och 3GIS. 3GIS har därmed redan idag hyresrätter till ifrågavarande lokaler som är starkt skyddade enligt gällande hyreslagstiftning. Med anledning härav ifrågasätts behovet av ledningsrätter.

Förrättningslantmätaren redogör för att formuleringen "tillgodose ändamålet på annat sätt" avser alternativa lokaliseringar och inte alternativa upplåtelseformer, i enlighet med bedömning i NJA 2013 s. 795 (NJA 2013:71).

Möjligheten till frivilliga uppgörelser eller expropriation för samma ändamål ska inte beaktas vid denna prövning. Har parterna inte kommit överens om förutsättningarna för en ledningsrättsupplåtelse kan det finnas skäl att visa på möjligheten att träffa en överenskommelse. Det kan inte krävas att sökande ska försöka komma överens med markägaren innan ledningsbeslut meddelas. Att ledningen redan är eller har varit upplåten med avtal utgör inte heller hinder för att upplåta ledningsrätt. Sökandes yrkande ska bedömas främst med beaktande av att det kan finnas andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen än den som anges i ansökan. Om det skulle innebära en mindre olägenhet för en viss fastighetsägare att utrymme upplåts inom något annat område på samma eller någon annan fastighet och det utrymmet också är lämpligt för ändamålet, kan sökandes intressen få vika.

Enligt prop. 1973:157 s.132 ska den ledande principen vara att det alternativ som vållar minst skada väljs. Sökande behöver inte visa att det är uteslutet att förlägga ledningen någon annanstans. Det räcker att denne visar på särskilda skäl för det valda utrymmet. Sökande har i aktbilaga YR2 angett särskilda skäl för lokaliseringen.

Fastighetsägaren hävdar att lokaliseringen medför klara olägenheter, se aktbilaga YR1. Under sammanträdet förtydligar Luleå kommun sin ståndpunkt och framför muntligen argumenten från aktbilaga YR1.

Förrättningslantmätaren påtar att när den aktuella ledningen redan är utförd kan det ha betydelse för valet av utrymme. Hovrätten över Skåne och Blekinge har 2004 bedömt att en lokaliseringsprövning inte kan ske helt utan beaktande av kostnaderna för de olika alternativa placeringarna när ansökan avser en redan befintlig ledning och placeringen har grundats på ett avtal. Detta gäller även om avtalet har löpt ut (HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02). Till skillnad från

prövning enligt 8 § AL där praxis med stöd av rättsfall från såväl HovR som HD är att den befintliga lokaliseringen inte ska beaktas. Istället görs prövning "från scratch", då det anses att ett motsatt synsätt i princip omöjliggör att en olämpligt lokaliserad anläggning flyttas till ett bättre läge.

Enligt sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, är utplacering av nya basstationer i hög grad beroende av var andra basstationer i nätet redan är utplacerade. Om en mikrovågslänk finns ska hänsyn tas även till dess "line-of-sight".

Utifrån den sakkunniges beskrivning av lokalisering, se aktbilaga UT1, kan förrättningslantmätaren konstatera att ju mer kommunikationsnätet byggs ut och ihop (oavsett upplåtelse enligt avtal eller ledningsrätt) desto svårare blir det att göra enskilda förändringar i kommunikationsnätet.

I utredningen nämns att två viktiga faktorer för den mobila datatjänstens kvalitet är "närhet till basstation" och "minimalt med hinder". Det nämns också att vid brist på "optimala" platser så går det att kompensera genom att installera extra basstationer i nätet som då kan garantera täckning.

Förrättningslantmätaren kan med utredningen som stöd dra slutsatsen att det kan finnas alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga för en enskild basstation om den bara kompenseras upp med tillräckligt många andra basstationer. Nätplaneringen för operatören blir viktig framför allt i kostnadshänseende.

Den aktuella anläggningen är befintlig och innefattar både antenn och mikrovågslänk. Anläggningen har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet gäller till den 31 oktober 2017. Anläggningen är kopplad till en utbyggd nätinфраstruktur och ingår i ett väl fungerande kommunikationsnät. Samråd har skett med Post- och telestyrelsen (PTS), som meddelat att tillstånd för anläggningen finns.

Förrättningslantmätaren har besökt anläggningen och konstaterar att det inte finns någon närliggande lämplig alternativ lokalisering som inte samtidigt medför dels påverkan på andra redan befintliga basstationer och dels behov av ombyggnationer av nätstrukturen.

En upplåtelse av ledningsrätt för den aktuella anläggningen påverkar naturligtvis framtida möjligheter att förfoga över det aktuella utrymmet. Det kan också leda till att olika former av anpassning behöver ske vid tex. framtida exploatering av såväl fastigheten som av närområdet. Det kan också anses uppenbart att en flytt av anläggningen leder till betydande kostnader för 3GIS.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2,

angående önskemål om fördjupad utredning från sakkunnig gällande nätplanering mm. Förrättningslantmätaren konstaterar att det kan finnas alternativa lokaliseringar, alla förknippade med betydande kostnadsökningar utan påtaglig funktionell vinst. En fördjupad utredning av detta slag betungar förrättningskostnaderna onödigtvis då ju gällande praxis, enligt tidigare redovisad dom ((HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02), innebär att kostnader för flytt av redan befintlig ledning ska beaktas.

Bygglov för basradiostationen saknas.

Ett bygglov skulle inte innebära att lokaliseringsprövningen enligt 6 § LL kan undvaras. Bygglövsprövningen innebär nämligen ingen bedömning av intrånget på fastigheten. Däremot anses ett bygglov innebära att byggnadsnämnden har tagit ställning till lämpligheten av lokaliseringen.

Ett vägrat bygglov innebär att en ledningsrätt inte kan upplåtas.

En ledningsrätt innebär inte att bygglov kan undvaras.

Samtal har skett med Christer Andersson, chef vid miljö- och byggnadsförvaltningen, Luleå kommun, angående bygglov för aktuell basradiostation. Rent generellt anses denna typ av anläggning bygglovspliktig. Efter ansökan bedöms det från fall till fall om bygglov behövs. I de allra flesta fall (för denna typ av ärende) beviljas bygglov. För aktuell anläggning skulle bygglov med största sannolikhet beviljas.

Fastighetsägaren påtalar att mobilmaster kan utgöra en risk för hälsa och miljö, aktbilaga YR1, och yrkar på utredning avseende riskfaktorer. Som stöd för detta yrkande har en artikel från strålskyddsstiftelsen bifogats till aktbilaga YR1.

Samråd har skett med expert på Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) angående elektromagnetiska fält och Lantmäteriet har fått följande information:

- För basradiostationer och dess antenner finns angivna gränsvärden. Rent generellt kan en antenn vid full styrka nå upp till ungefärligen (men under) gränsvärde
 - rakt framåt inom ett avstånd på 5 till 15 m
 - bakom, under och över, inom den närmaste dm.

För längre avstånd än de som nämns ovan uppmäts vanligen värden som uppgår till någon tusendel av gränsvärde.

- Flertalet sammanställningar av forskningsresultat har konstaterat att det inte finns säkerställda hälsorisker med exponering för låga nivåer av elektromagnetiska fält.

- Den typ av antenner som ingår i aktuell ansökan om ledningsrätt skickar ut radiovågor (lågfrekvens) med högsta nivå ungefärligen som en ficklampa.

Den sakkunnige, Jaap van de Beek, har uttalat sig om elektromagnetisk strålning, se aktbilaga UT1. Han känner inte till några hälsorisker som påvisats till följd av installerande av den aktuella typen av anläggning.

Förrättningslantmätaren bedömer att någon fördjupad utredning avseende riskfaktorer inte behöver utföras i ärendet.

I prop. 2003/04:136 Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät beskrivs behovet av att använda en upplåtelseform, som också kan användas mot fastighetsägarens vilja, vara förhållandevis begränsat vid utbyggnaden av 3G-nätet. Det poängteras att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. mot en fastighetsägares vilja bör utnyttjas med stor försiktighet.

Enligt 12 § första stycket LL får mark eller annat utrymme för en ledning tas i anspråk på en fastighet under förutsättning att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen är ett skydd för enskilt intresse och är ett komplement till 6 § LL. Om en upplåtelse av ledningsrätt anses orsaka ett kraftigt intrång på en fastighet, bör ledningsrätt normalt vägras enligt 6 § LL.

Förrättningslantmätaren bedömer att vid uppskattning av intrångets storlek bör Lantmäteriet ha bestämmelsen i 4 kap. 14 § Lag om elektronisk kommunikation (2003:389) i åtanke. Enligt detta lagrum får en operatör förpliktas, efter ansökan från annan operatör, att mot marknadsmässig ersättning tillhandahålla sökanden samlokalisering eller andra möjligheter till gemensamt utnyttjande av egendom. Förrättningslantmätaren förtydligar att med egendom avses i detta lagrum den tekniska anläggningen, inte ianspråktagandet av mark eller annat utrymme på fastigheten. För ianspråktagande av mark eller annat utrymme behövs avtal eller ledningsrättsupplåtelse.

I prop. 2003/04:136, Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät, framhåller man konkurrensskäl som ett väsentligt skäl till förslaget till lagändring. Konkurrensverket har där i förarbetet påpekat att det från konkurrenssynpunkt är viktigt att ledningsrättslagen är teknikneutral och inte ger någon aktör bättre förutsättningar.

Den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängterar att mobila datatjänster inom en snar framtid kommer att betraktas som väldigt viktiga och att i Sverige har man valt att låta marknaden täcka behovet genom att flera parallella radionät drivs av konkurrerande operatörer

och tjänsteleverantörer. Den sakkunnige redogör också för att om flera aktörer vill ha tillgång till samma läge så finns ingen begränsning ur ett tekniskt perspektiv om en aktör redan finns lokaliserad på platsen.

Förrättningslantmätaren anser därför att ifall ledningsrätt upplåts till en aktör så måste det i bedömningen av intrångets storlek vägas in om fastigheten kan tåla ytterligare belastning av annan aktör. Detta så att inte Lantmäteriets beslut om ledningsrätts-upplåtelse riskerar att snedvrider konkurrensen.

Behovet av väl fungerande kommunikationer får anses vara ett samhällsenligt önskemål. I sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängteras att tjänsterna mobil telefoni och mobilt bredband utgör en kritisk funktion i dagens samhälle. Krav på tillgång överallt, framför allt till räddningstjänst (112) kommer att öka.

Upplåtelsen tar i anspråk ett litet och begränsat utrymme. Den negativa påverkan som upplåtelsen medför bedöms som ringa med hänsyn till fastighetens ändamål. Upplåtelsens begränsningar kan inte anses påverka fastighetens möjligheter för framtida förändringar, exploatering mm., i sådan omfattning att den innebär mer än ringa men. (12 § LL)

Fastigheten bedöms tåla ytterligare belastning av andra aktörer. Förrättningslantmätaren förtydligar dock att varje eventuell framtida etablering måste prövas specifikt och separat.

Den samlade bedömningen blir att villkoren i såväl lämplighetsprövningen så som i intresseavvägningen är uppfyllda. (6 § LL)

För fastigheten gäller detaljplan, 2580-P10/27. Området där anläggningen är lokaliserad utgörs av kvartersmark för idrotts och fritidsändamål, med byggnadsutformning om högst två våningar. Aktuell byggnad är tre våningar.

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och aktuellt område är inte reserverat som u-område. Om det i planen saknas en särskild reglering av markområde för detta så är en upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark beroende av att upplåtelsen kan anses utgöra en mindre avvikelse.

Samråd har skett med representant för miljö- och byggnadsnämnden (8 § LL). Förrättningslantmätaren bedömer att samrådssvar, aktbilaga SD1, innebär att miljö- och byggnads-nämnden anser att sökt ledningsrätt inte utgör en mindre planavvikelse och att nämnden därmed avstyrker åtgärden.

Lantmäteriets utredning ger att hela byggrätten för fastigheten är nyttjad.

Förrättningslantmätaren bedömer därmed att syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av yrkad ledningsrätt.

Fastigheten är inte berörd av något pågående planarbete.

Följaktligen gör Lantmäteriet den självständiga bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt i detta fall endast utgör en mindre planavvikelse.

Ombud för fastighetsägaren, Luleå kommun, ifrågasätter upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark för allmänt ändamål, vilket är fallet i några av ärendena, eftersom kommunen har inlösenrätt enligt PBL samt undrar hur Lantmäteriet beaktar detta vid prövningen.

Förrättningslantmätaren anser att byggrätter enligt gällande detaljplaner för samtliga berörda fastigheter är nyttjade och plangenomförande har skett. Anläggningarna är befintliga, samtliga uppförda med stöd av tillstånd från Post- och telestyrelsen samt genom avtal med fastighetsägaren. Förrättningslantmätaren konstaterar att fastigheterna fungerar för sina respektive ändamål även tillsammans med de befintliga basradiostationerna.

Vid lokaliseringsprövningen har Lantmäteriet bedömt att lokaliseringen är lämplig, redovisat tidigare i protokollet.

Syftet med respektive plan anses inte motverkas av ledningsrättsupplåtelse för de redan befintliga anläggningarna, byggrätter inskränks inte och fastigheterna kan fortfarande användas för avsett ändamål. Lantmäteriet vidhåller bedömningen att det är en mindre planavvikelse och ledningsrätt kan därför upplåtas.

Förrättningslantmätaren konstaterar att kommunen som myndighet har inlösenrätt i de fall där ledningsrätt upplåtes inom kvartersmark för allmänt ändamål. Om förändring inom sådan fastighet blir aktuell kan kommunen nyttja sin inlösenrätt och ansöka om omprövning av ledningsrätten hos Lantmäteriet.

8 § LL avseende beaktande av planer och bestämmelser är kompletterad i 10 § LL av en generell bestämmelse till skydd för allmänna intressen.

Fastighetsägaren anser att upplåtelse av ledningsrätt kan medföra påtagliga olägenheter för kommunens möjligheter att anpassa och utveckla fastighetsbeståndet med hänsyn till kommunens från tid till annan föreliggande behov, se aktbilaga YR1. Olägenheter anses uppkomma ur såväl enskild (för kommunen som fastighetsägare) som allmän (för planeringen av den kommunala verksamheten) synpunkt, aktbilaga YR1 och SD1.

Förrättningslantmätaren anser att en ledningsrätt som denna också medför nytta ur allmän synpunkt. Den tekniska utvecklingen har

medfört ett allt större nyttjande av mobila bredbandstjänster. God kapacitet och täckning samt en konkurrentutsatt marknad på området utgör därför ett starkt samhällsintresse. Denna bedömning kan göras med stöd dels av NJA 2013:71, gällande upplåtelse av ledningsrätt för telekommunikation, och dels med stöd av utredning från sakkunnige, aktbilaga UT1. Upplåtelsen av ledningsrätt för aktuell basradiostation anses därför vara till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Diskussion förs angående teknikutveckling, framtida mobiltjänster samt antennernas utformning. Förrättningslantmätaren påtalar att detta inte kan definieras i ett ledningsbeslut. Detta torde vara en tillstånds- och bygglovsfråga.

Diskussion förs även angående ansvar vid eventuella olyckor förorsakade av 3GIS tillhöriga anordningar.

Sammanfattningsvis avslutar förrättningslantmätaren redogörelsen av Lantmäteriets utredning med att meddela att ledningsrätt kommer att upplåtas för befintlig basradiostation i respektive ärende.

Ledningsbeslut

Skäl:

Ledningen är sådan som avses i 2 § första stycket punkt 1 LL.

Ledningen är befintlig.

Lämpligare alternativ för ledningsdragningen saknas. Fördelarna med ledningsrättsupplåtelsen överväger nackdelarna med den (6 § LL).

Ledningsrätten står inte i strid mot vad som av säkerhetsskäl är särskilt föreskrivet för att ledningen ska få dras fram (7 § LL).

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och att aktuellt område inte är reserverat som u-område. Lantmäteriet bedömer att ledningsrätten utgör en mindre planavvikelse och att syftet med planen inte motverkas (8 § LL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (10 § LL).

Att utrymme tas i anspråk medför inte synnerligt men för fastigheten. Utrymme får därför tas i anspråk (12 § första stycket LL).

Beslut:

Ledningsrätt ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Ingen yrkar annat än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 24 § LL, dvs så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § LL betalats.

Beslut:

Tillträde får ske så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

Ersättningar –
redogörelse

Det har inkommit yrkande från Luleå kommun samt från 3GIS gällande för förordnande av sakkunnig i värderingsfrågor, aktbilaga YR1 och YR2.

I det fall Lantmäteriet bedömer att det behövs särskild fackkunskap får Lantmäteriet förordna lämplig person som sakkunnig (4 kap 34 § FBL). Möjligheten att förordna sakkunnig kan utnyttjas i alla sammanhang där Lantmäteriet bedömer att den kompetens som finns inom Lantmäteriet behöver förstärkas med särskild expertis.

Det är Lantmäteriets sak att bedöma om förordnande av sakkunnig behövs eller inte. Yrkandet kan därför inte beaktas.

Anläggningen är befintlig och har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS, se aktbilaga ÖV2. Avtalet gäller till den 31 oktober 2017.

Upplåtelse av ledningsrätt bryter ett gällande avtal.

Värdetidpunkt är dag för ersättningsbeslut.

För redogörelse av ersättningsprinciper samt utredning om ersättning, se aktbilaga UT2.

Under sammanträdet förs diskussion angående tidsaspekten vid posten "Hinder vid framtida om- och tillbyggnation", se aktbilaga UT2. Förrättningslantmätaren redogör att denna bedömts efter fältbesök vid respektive basradiostation. Bedömningen av tidsaspekten är baserad på bland annat skicket, behovet av underhåll, användning, mm. av såväl byggnaden så som det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. En faktor som också beaktats vid bedömningen är hur troligt det är att en eventuell förändring av byggnadens användning och/eller ändring av verksamhet även innebär ombyggnation av det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. Förrättningslantmätaren har även kontaktat plansektionen vid Luleå kommun för att få information om det pågår något planarbete eller detaljplaneprogram som berör någon av de aktuella fastigheterna.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Utredning om ersättning, aktbilaga UT2.

Upplåtelsen av ledningsrätt bedöms inte medföra något ytterligare intrång eller någon ytterligare ersättningsgill skada.

Ersättning om 225 000 kronor till ägaren av Dagglåpan 1 bedöms täcka uppkommen värdeminskning och skada i övrigt.

Upplåtelsen av ledningsrätt är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

3GIS ska betala 225 000 kronor i intrångsersättning direkt till ägaren av Dagdkåpan 1, Luleå kommun.

Ersättning ska erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ränta enligt 5 § räntelagen betalas från och med tillträdesdagen till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av två procentenheter (30 § LL).

Sker betalning först efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan ledningsbeslutet förfalla.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig

Skäl:

Kostnaden för Jaap van de Beeks medverkan som sakkunnig i samtliga sju ärenden (BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067, BD151069) har enligt faktura uppgått till 28 000 kr. Beloppet är skäligt och har förskotterats av lantmäterimyndigheten.

Beloppet ska fördelas lika med en sjundedel till respektive ärende, dvs. 4 000 kr.

Beslut:

Ersättning till sakkunnig i detta ärende bestäms till 4 000 kr.

Beslut om fördel-
ning av förrätt-
ningskostnader

Hela förrättningskostnaden ska betalas av 3GIS.

Aktmottagare

Luleå kommun och 3GIS.

Avslutningsbeslut

Förrättningen avslutas.

Överklagande

Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 13 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer BD151069 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Överklagande
rörande ersättning
till sakkunnig

Den som anser att *ersättningen* till sakkunnig är felaktig, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom *tre* veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 6 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig. Anteckna förrättningens ärendenummer BD151069

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Britt-Inger Rönnbäck



Protokoll

2016-08-16

Ärendenummer

BD151065

Förrättningslantmätare

Britt-Inger Rönnbäck

 UMEÅ TINGSRÄTT
 Domare 2:6

INKOM: 2017-03-06

MÅLNR: F 2119-16

AKTBIL: 20

Ärende Ledningsrättsåtgärd för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation berörande Skutviken 16:18

Kommun: Luleå

Län: Norrbotten

Sammanfattning I detta protokoll redovisas beslut om:

- ♦ Upplåtelse av ledningsrätt för basradiostation
- ♦ Tillträde
- ♦ Ersättning
- ♦ Avslut av ärendet.

Handläggning Med sammanträde på Lantmäteriets kontor i Luleå. Sammanträdet hålls gemensamt för ärendenummer BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067 och BD151069.

Sökande och sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
	3G Infrastructure Services AB (3GIS)	Sökande
Skutviken 16:18, lagfaren ägare	Luleå Kommun	

Kallelse, delgivning Kallelse, aktbilaga 20.

Delgivning av kallelsen har skett till det i ärendet första sammanträdet den 24 november 2015 genom vanlig delgivning enligt sakägarförteckning, aktbilaga SA1. Vid det sammanträdet meddelades att kallelse fortsättningsvis kommer att ske med vanligt brev utan delgivningskvitto.

Närvarande

För Luleå kommun,
 Anders Olofsson, Bo-Göran Stenman, Hanna Eriksson, Jonas Nilsson.

För 3GIS,
 Mats Brännberg.

Hänvisning till för-
fattningar m.m.

LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

Med ledning avses enligt 3 § LL även anordningar som erfordras för dess ändamål.

Yrkanden

Ansökan avser förrättning enligt LL för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation.

Se ansökan, aktbilaga A1 samt yrkanden, aktbilaga YR2.

Ägaren till Skutviken 16:18, Luleå kommun, motsätter sig en ledningsrättsupplåtelse och yrkar att Lantmäteriet ska avslå ansökan om ledningsrätt, aktbilaga YR1 samt YT2.

Redogörelse

Förrättningslantmätaren hälsar alla välkomna och presenterar närvarande från Lantmäteriet, lantmätare Britt-Inger Rönnbäck, (i protokollet nämnd som förrättningslantmätaren), lantmätare Kristina Söderberg samt sakkunnig Jaap van de Beek. Därefter presenteras dagordning för sammanträdet.

Inledningsvis tydliggörs Lantmäteriets roll. Förrättningslantmätaren är opartisk med skyldighet att göra för ärendet nödvändiga utredningar och samråd. Samförståndslösningar eftersträvas men i brist på detta kan Lantmäteriet utifrån gällande lagstiftning meddela beslut. Samtliga beslut kan överklagas. När besluten vunnit laga kraft registreras de i fastighetsregistret.

Angående frågan från 3GIS gällande behovet av utredning, aktbilaga YT1, förtydligar förrättningslantmätaren Lantmäteriets utredningsskyldighet och refererar samtidigt till dom från Högsta domstolen (HD), redovisad i NJA 2013:441, i vilken frågan om villkoren i 6 § LL prövats. Även om målet avsåg ledningsrättsupplåtelse för kraftledning finns intressanta bedömningar som ska appliceras även i detta ärende. HD konstaterade att det inte fanns någon utredning som påvisade behovet av den sökta åtgärden, avvisade yrkandet om ledningsrätt och inställde ärendet. HD:s krav på vederhäftig utredning var av avgörande betydelse.

Förrättningslantmätaren redogör därefter för ansökan och inkomna yrkanden, aktbilagorna A1, YR1 samt YR2.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2. I denna handling påtalas att det inte finns något som styrker att det föreligger stadigvarande behov av ledningsrätt avseende befintliga basradiostationer.

Förrättningslantmätaren informerar att begreppet stadigvarande behov inte är uttalat i LL, till skillnad från såväl i AL som i FBL, där det vid rättighetsupplåtelse ställs krav på att ändamålet ska vara av

stadigvarande behov/betydelse.

I ärendet har Lantmäteriet förordnat Jaap van de Beek som sakkunnig att bistå förrättningslantmätaren i frågor som gäller elektronisk kommunikation.

Inför prövningen av 2-3 och 6-12 §§ LL har förrättningslantmätaren önskat en redogörelse av teknikområdet med fokus på tjänsten som sådan och förhållandet till andra aktörer samt stöd vid bedömningen av respektive anläggnings lokalisering och beskaffenhet (såsom storlek, utformning, mm.) Eftersom sakägarna redan tagit del av utredningen, aktbilaga UT1, så behöver inte sakkunnig redogöra för utredningen vid sammanträdet. Sakkunnige finns närvarande för frågor och förtydliganden där så behövs och efterfrågas.

Förrättningslantmätaren redogör för Lantmäteriets prövning.

Enligt 2 § första stycket punkt 1 LL gäller lagen för ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

Enligt 2 § andra stycket LL ska vid tillämpningen av denna lag en anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör en ledning anses som ledning enligt första stycket 1.

Förrättningslantmätaren påtalar att med stöd av den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, kan tjänsten som 3GIS erbjuder i hög grad anses vara för ett allmänt ändamål.

Förrättningslantmätaren anser därmed att den aktuella basradiostationen är en anordning som innefattas av 2 § LL och upplåtelse av ledningsrätt kan prövas.

Till anordningen får räknas såväl den tekniska utrustning som åstadkommer den elektroniska kommunikationen som de master, antenner, skåp, byggnader m.m. som är oundgängligt nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion.

En anordning kan ibland utgöra tillbehör till en ledning som den är fysiskt förbunden med (3 § LL). Vissa tillbehör kan anses oundgängliga för en ledning, t. ex. stolpar, stag, socklar och fästen. Ledningsrätt ska även avse anordningar av det slag som nyss nämnts om de krävs för att ledningen ska kunna användas för sitt ändamål.

6 § LL innehåller två centrala bedömningar. Såväl en lämplighetsprövning som en intresseavvägning ska göras med hänsyn till allmänna och enskilda intressen innan ett område eventuellt kan tas i anspråk för ledningsändamål.

Lämplighetsprövningen innebär att Lantmäteriet ska pröva om ändamålet med ledningsförrättningen lämpligen bör tillgodoses på

något annat sätt än det som sökande har begärt.

Intresseavvägningen innebär att fördelarna med upplåtelsen ska vägas mot olägenheterna. I bedömningen ska inte enbart ekonomiska värden bedömas utan också konsekvenser på ideella värden.

Fastighetsägaren har i sitt yrkande, aktbilaga YR1, angett att för aktuella lokaler finns sedan tidigare hyresavtal mellan fastighetsägaren och 3GIS. 3GIS har därmed redan idag hyresrätter till ifrågavarande lokaler som är starkt skyddade enligt gällande hyreslagstiftning. Med anledning härav ifrågasätts behovet av ledningsrätter.

Förrättningslantmätaren redogör för att formuleringen "tillgodose ändamålet på annat sätt" avser alternativa lokaliseringar och inte alternativa upplåtelseformer, i enlighet med bedömning i NJA 2013 s. 795 (NJA 2013:71).

Möjligheten till frivilliga uppgörelser eller expropriation för samma ändamål ska inte beaktas vid denna prövning. Har parterna inte kommit överens om förutsättningarna för en ledningsrättsupplåtelse kan det finnas skäl att visa på möjligheten att träffa en överenskommelse. Det kan inte krävas att sökande ska försöka komma överens med markägaren innan ledningsbeslut meddelas. Att ledningen redan är eller har varit upplåten med avtal utgör inte heller hinder för att upplåta ledningsrätt. Sökandes yrkande ska bedömas främst med beaktande av att det kan finnas andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen än den som anges i ansökan. Om det skulle innebära en mindre olägenhet för en viss fastighetsägare att utrymme upplåts inom något annat område på samma eller någon annan fastighet och det utrymmet också är lämpligt för ändamålet, kan sökandes intressen få vika.

Enligt prop. 1973:157 s.132 ska den ledande principen vara att det alternativ som vållar minst skada väljs. Sökande behöver inte visa att det är uteslutet att förlägga ledningen någon annanstans. Det räcker att denne visar på särskilda skäl för det valda utrymmet. Sökande har i aktbilaga YR2 angett särskilda skäl för lokaliseringen.

Fastighetsägaren hävdar att lokaliseringen medför klara olägenheter, se aktbilaga YR1. Under sammanträdet förtydligar Luleå kommun sin ståndpunkt och framför muntligen argumenten från aktbilaga YR1.

Förrättningslantmätaren påtar att när den aktuella ledningen redan är utförd kan det ha betydelse för valet av utrymme. Hovrätten över Skåne och Blekinge har 2004 bedömt att en lokaliseringsprövning inte kan ske helt utan beaktande av kostnaderna för de olika alternativa placeringarna när ansökan avser en redan befintlig ledning och placeringen har grundats på ett avtal. Detta gäller även om avtalet har löpt ut (HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02). Till skillnad från

prövning enligt 8 § AL där praxis med stöd av rättsfall från såväl HovR som HD är att den befintliga lokaliseringen inte ska beaktas. Istället görs prövning "från scratch", då det anses att ett motsatt synsätt i princip omöjliggör att en olämpligt lokaliserad anläggning flyttas till ett bättre läge.

Enligt sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, är utplacering av nya basstationer i hög grad beroende av var andra basstationer i nätet redan är utplacerade. Om en mikrovågslänk finns ska hänsyn tas även till dess "line-of-sight".

Utifrån den sakkunniges beskrivning av lokalisering, se aktbilaga UT1, kan förrättningslantmätaren konstatera att ju mer kommunikationsnätet byggs ut och ihop (oavsett upplåtelse enligt avtal eller ledningsrätt) desto svårare blir det att göra enskilda förändringar i kommunikationsnätet.

I utredningen nämns att två viktiga faktorer för den mobila datatjänstens kvalitet är "närhet till basstation" och "minimalt med hinder". Det nämns också att vid brist på "optimala" platser så går det att kompensera genom att installera extra basstationer i nätet som då kan garantera täckning.

Förrättningslantmätaren kan med utredningen som stöd dra slutsatsen att det kan finnas alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga för en enskild basstation om den bara kompenseras upp med tillräckligt många andra basstationer. Nätplaneringen för operatören blir viktig framför allt i kostnadshänseende.

Den aktuella anläggningen är befintlig och innefattar antenner både utomhus och inomhus samt mikrovågslänkar. Anläggningen har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut den 31 maj 2016. Anläggningen är kopplad till en utbyggd nätinfrastuktur och ingår i ett väl fungerande kommunikationsnät. Samråd har skett med Post- och telestyrelsen (PTS), som meddelat att tillstånd för anläggningen finns.

Förrättningslantmätaren har besökt anläggningen och konstaterar att det inte finns någon närliggande lämplig alternativ lokalisering som inte samtidigt medför dels påverkan på andra redan befintliga basstationer och dels behov av ombyggnationer av nätstrukturen.

En upplåtelse av ledningsrätt för den aktuella anläggningen påverkar naturligtvis framtida möjligheter att förfoga över det aktuella utrymmet. Det kan också leda till att olika former av anpassning behöver ske vid tex. framtida exploatering av såväl fastigheten som av närområdet. Det kan också anses uppenbart att en flytt av anläggningen leder till betydande kostnader för 3GIS.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2,

angående önskemål om fördjupad utredning från sakkunnig gällande nätplanering mm. Förrättningslantmätaren konstaterar att det kan finnas alternativa lokaliseringar, alla förknippade med betydande kostnadsökningar utan påtaglig funktionell vinst. En fördjupad utredning av detta slag betungar förrättningskostnaderna onödigtvis då ju gällande praxis, enligt tidigare redovisad dom ((HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02), innebär att kostnader för flytt av redan befintlig ledning ska beaktas.

Bygglov för basradiostationen saknas.

Ett bygglov skulle inte innebära att lokaliseringsprövningen enligt 6 § LL kan undvaras. Bygglovsprövningen innebär nämligen ingen bedömning av intrånget på fastigheten. Däremot anses ett bygglov innebära att byggnadsnämnden har tagit ställning till lämpligheten av lokaliseringen.

Ett vägrat bygglov innebär att en ledningsrätt inte kan upplåtas.

En ledningsrätt innebär inte att bygglov kan undvaras.

Samtal har skett med Christer Andersson, chef vid miljö- och byggnadsförvaltningen, Luleå kommun, angående bygglov för aktuell basradiostation. Rent generellt anses denna typ av anläggning bygglovspliktig. Efter ansökan bedöms det från fall till fall om bygglov behövs. I de allra flesta fall (för denna typ av ärende) beviljas bygglov. För aktuell anläggning skulle bygglov med största sannolikhet beviljas.

Fastighetsägaren påtalar att mobilmaster kan utgöra en risk för hälsa och miljö, aktbilaga YR1, och yrkar på utredning avseende riskfaktorer. Som stöd för detta yrkande har en artikel från strålskyddsstiftelsen bifogats till aktbilaga YR1.

Samråd har skett med expert på Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) angående elektromagnetiska fält och Lantmäteriet har fått följande information:

- För basradiostationer och dess antenner finns angivna gränsvärden. Rent generellt kan en antenn vid full styrka nå upp till ungefärligen (men under) gränsvärde
 - rakt framåt inom ett avstånd på 5 till 15 m
 - bakom, under och över, inom den närmaste dm.

För längre avstånd än de som nämns ovan uppmäts vanligen värden som uppgår till någon tusendel av gränsvärde.

- Flertalet sammanställningar av forskningsresultat har konstaterat att det inte finns säkerställda hälsorisker med exponering för låga nivåer av elektromagnetiska fält.

- Den typ av antenner som ingår i aktuell ansökan om ledningsrätt skickar ut radiovågor (lågfrekvens) med högsta nivå ungefärligen som en ficklampa.

Den sakkunnige, Jaap van de Beek, har uttalat sig om elektromagnetisk strålning, se aktbilaga UT1. Han känner inte till några hälsorisker som påvisats till följd av installerande av den aktuella typen av anläggning.

Förrättningslantmätaren bedömer att någon fördjupad utredning avseende riskfaktorer inte behöver utföras i ärendet.

I prop. 2003/04:136 Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät beskrivs behovet av att använda en upplåtelseform, som också kan användas mot fastighetsägarens vilja, vara förhållandevis begränsat vid utbyggnaden av 3G-nätet. Det poängteras att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. mot en fastighetsägares vilja bör utnyttjas med stor försiktighet.

Enligt 12 § första stycket LL får mark eller annat utrymme för en ledning tas i anspråk på en fastighet under förutsättning att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen är ett skydd för enskilt intresse och är ett komplement till 6 § LL. Om en upplåtelse av ledningsrätt anses orsaka ett kraftigt intrång på en fastighet, bör ledningsrätt normalt vägras enligt 6 § LL.

Förrättningslantmätaren bedömer att vid uppskattning av intrångets storlek bör Lantmäteriet ha bestämmelsen i 4 kap. 14 § Lag om elektronisk kommunikation (2003:389) i åtanke. Enligt detta lagrum får en operatör förpliktas, efter ansökan från annan operatör, att mot marknadsmässig ersättning tillhandahålla sökanden samlokalisering eller andra möjligheter till gemensamt utnyttjande av egendom. Förrättningslantmätaren förtydligar att med egendom avses i detta lagrum den tekniska anläggningen, inte ianspråktagandet av mark eller annat utrymme på fastigheten. För ianspråktagande av mark eller annat utrymme behövs avtal eller ledningsrättsupplåtelse.

I prop. 2003/04:136, Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät, framhåller man konkurrensskäl som ett väsentligt skäl till förslaget till lagändring. Konkurrensverket har där i förarbetet påpekat att det från konkurrenssynpunkt är viktigt att ledningsrättslagen är teknikneutral och inte ger någon aktör bättre förutsättningar.

Den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängterar att mobila datatjänster inom en snar framtid kommer att betraktas som väldigt viktiga och att i Sverige har man valt att låta marknaden täcka behovet genom att flera parallella radionät drivs av konkurrerande operatörer och tjänsteleverantörer. Den sakkunnige redogör också för att om flera

aktörer vill ha tillgång till samma läge så finns ingen begränsning ur ett tekniskt perspektiv om en aktör redan finns lokaliserad på platsen.

Förrättningslantmätaren anser därför att ifall ledningsrätt upplåts till en aktör så måste det i bedömningen av intrångets storlek vägas in om fastigheten kan tåla ytterligare belastning av annan aktör. Detta så att inte Lantmäteriets beslut om ledningsrättsupplåtelse riskerar att snedvrider konkurrensen.

Behovet av väl fungerande kommunikationer får anses vara ett samhällsenligt önskemål. I sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängteras att tjänsterna mobil telefoni och mobilt bredband utgör en kritisk funktion i dagens samhälle. Krav på tillgång överallt, framför allt till räddningstjänst (112) kommer att öka.

Upplåtelsen tar i anspråk ett litet och begränsat utrymme. Den negativa påverkan som upplåtelsen medför bedöms som ringa med hänsyn till fastighetens ändamål. Upplåtelsens begränsningar kan inte anses påverka fastighetens möjligheter för framtida förändringar, exploatering mm., i sådan omfattning att den innebär mer än ringa men (12 § LL).

Fastigheten bedöms tåla ytterligare belastning av andra aktörer. Förrättningslantmätaren förtydligar dock att varje eventuell framtida etablering måste prövas specifikt och separat.

Den samlade bedömningen blir att villkoren i såväl lämplighetsprövningen så som i intresseavvägningen är uppfyllda (6 § LL).

För fastigheten gäller detaljplan, 2580-P10/16. Området utgörs av kvartersmark för idrotts- och evenemangsanläggning med högsta byggnadshöjd +24,4 meter och högsta totalhöjd +35,5 meter (höjder angivna från grundkartans nollplan).

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och aktuellt område är inte reserverat som u-område. Om det i planen saknas en särskild reglering av markområde för detta så är en upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark beroende av att upplåtelsen kan anses utgöra en mindre avvikelse.

Samråd har skett med representant för miljö- och byggnadsnämnden (8 § LL). Förrättningslantmätaren bedömer att samrådssvar, aktbilaga SD1, innebär att miljö- och byggnadsnämnden anser att sökt ledningsrätt inte utgör en mindre planavvikelse och att nämnden därmed avstyrker åtgärden.

Byggnaden där anläggningen är lokaliserad har en högsta byggnadshöjd om +26,8 meter och högsta totalhöjd om ca +31 meter (höjder angivna från grundkartans nollplan).

Lantmäteriets utredning ger att hela byggrätten för fastigheten är

nyttjad.

Förrättningslantmätaren bedömer därmed att syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av yrkad ledningsrätt.

Fastigheten är inte berörd av något pågående planarbete.

Följaktligen gör Lantmäteriet den självständiga bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt i detta fall endast utgör en mindre planavvikelse.

Ombud för fastighetsägaren, Luleå kommun, ifrågasätter upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark för allmänt ändamål, vilket är fallet i några av ärendena, eftersom kommunen har inlösenrätt enligt PBL samt undrar hur Lantmäteriet beaktar detta vid prövningen.

Förrättningslantmätaren anser att byggrätter enligt gällande detaljplaner för samtliga berörda fastigheter är nyttjade och plangenomförande har skett. Anläggningarna är befintliga, samtliga uppförda med stöd av tillstånd från Post- och telestyrelsen samt genom avtal med fastighetsägaren. Förrättningslantmätaren konstaterar att fastigheterna fungerar för sina respektive ändamål även tillsammans med de befintliga basradiostationerna.

Vid lokaliseringsprövningen har Lantmäteriet bedömt att lokaliseringen är lämplig, redovisat tidigare i protokollet.

Syftet med respektive plan anses inte motverkas av ledningsrättsupplåtelse för de redan befintliga anläggningarna, byggrätter inskränks inte och fastigheterna kan fortfarande användas för avsett ändamål. Lantmäteriet vidhåller bedömningen att det är en mindre planavvikelse och ledningsrätt kan därför upplåtas.

Förrättningslantmätaren konstaterar att kommunen som myndighet har inlösenrätt i de fall där ledningsrätt upplåtes inom kvartersmark för allmänt ändamål. Om förändring inom sådan fastighet blir aktuell kan kommunen nyttja sin inlösenrätt och ansöka om omprövning av ledningsrätten hos Lantmäteriet.

8 § LL avseende beaktande av planer och bestämmelser är kompletterad i 10 § LL av en generell bestämmelse till skydd för allmänna intressen.

Fastighetsägaren anser att upplåtelse av ledningsrätt kan medföra påtagliga olägenheter för kommunens möjligheter att anpassa och utveckla fastighetsbeståndet med hänsyn till kommunens från tid till annan föreliggande behov, se aktbilaga YR1. Olägenheter anses uppkomma ur såväl enskild (för kommunen som fastighetsägare) som allmän (för planeringen av den kommunala verksamheten) synpunkt, aktbilaga YR1 och SD1.

Förrättningslantmätaren anser att en ledningsrätt som denna också

medför nytta ur allmän synpunkt. Den tekniska utvecklingen har medfört ett allt större nyttjande av mobila bredbandstjänster. God kapacitet och täckning samt en konkurrentutsatt marknad på området utgör därför ett starkt samhällsintresse. Denna bedömning kan göras med stöd dels av NJA 2013:71, gällande upplåtelse av ledningsrätt för telekommunikation, och dels med stöd av utredning från sakkunnige, aktbilaga UT1. Upplåtelsen av ledningsrätt för aktuell basradiostation anses därför vara till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Diskussion förs angående teknikutveckling, framtida mobiltjänster samt antennernas utformning. Förrättningslantmätaren påtalar att detta inte kan definieras i ett ledningsbeslut. Detta torde vara en tillstånds- och bygglovsfråga.

Diskussion förs även angående ansvar vid eventuella olyckor förorsakade av 3GIS tillhöriga anordningar.

Sammanfattningsvis avslutar förrättningslantmätaren redogörelsen av Lantmäteriets utredning med att meddela att ledningsrätt kommer att upplåtas för befintlig basradiostation i respektive ärende.

Ledningsbeslut

Skäl:

Ledningen är sådan som avses i 2 § första stycket punkt 1 LL.

Ledningen är befintlig.

Lämpligare alternativ för ledningsdragningen saknas. Fördelarna med ledningsrättsupplåtelsen överväger nackdelarna med den (6 § LL).

Ledningsrätten står inte i strid mot vad som av säkerhetsskäl är särskilt föreskrivet för att ledningen ska få dras fram (7 § LL).

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och att aktuellt område inte är reserverat som u-område. Lantmäteriet bedömer att ledningsrätten utgör en mindre planavvikelse och att syftet med planen inte motverkas (8 § LL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (10 § LL).

Att utrymme tas i anspråk medför inte synnerligt men för fastigheten. Utrymme får därför tas i anspråk (12 § första stycket LL).

Beslut:

Ledningsrätt ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Ingen yrkar annat än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 24 § LL, dvs så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § LL betalats.

Beslut:

Tillträde får ske så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

Ersättningar -
redogörelse

Det har inkommit yrkande från Luleå kommun samt från 3GIS gällande för förordnande av sakkunnig i värderingsfrågor, aktbilaga YR1 och YR2.

I det fall Lantmäteriet bedömer att det behövs särskild fackkunskap får Lantmäteriet förordna lämplig person som sakkunnig (4 kap 34 § FBL). Möjligheten att förordna sakkunnig kan utnyttjas i alla sammanhang där Lantmäteriet bedömer att den kompetens som finns inom Lantmäteriet behöver förstärkas med särskild expertis.

Det är Lantmäteriets sak att bedöma om förordnande av sakkunnig behövs eller inte. Yrkandet kan därför inte beaktas.

Anläggningen är befintlig och har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut 2016-05-31.

Värdetidpunkt är den dag då tidigare avtal löpte ut, dvs. 2016-05-31.

För redogörelse av ersättningsprinciper samt utredning om ersättning, se aktbilaga UT2.

Ersättningen ska jämkas med KPI från värdetidpunkten fram till dagen för ersättningsfrågans slutliga avgörande.

Under sammanträdet förs diskussion angående tidsaspekten vid posten "Hinder vid framtida om- och tillbyggnation", se aktbilaga UT2. Förrättningslantmätaren redogör att denna bedömts efter fältbesök vid respektive basradiostation. Bedömningen av tidsaspekten är baserad på bland annat skicket, behovet av underhåll, användning, mm. av såväl byggnaden så som det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. En faktor som också beaktats vid bedömningen är hur troligt det är att en eventuell förändring av byggnadens användning och/eller ändring av verksamhet även innebär ombyggnation av det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. Förrättningslantmätaren har även kontaktat plansektionen vid Luleå kommun för att få information om det pågår något planarbete eller detaljplaneprogram som berör någon av de aktuella fastigheterna.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Utredning om ersättning, aktbilaga UT2.

Uppräkning av ersättning om 202 000 kr med det vid beslutsdagen, 2016-08-16, senast kända KPI ger 202 333 kr.

Upplåtelsen av ledningsrätt bedöms inte medföra något ytterligare intrång eller någon ytterligare ersättningsgill skada. Ersättningen bedöms täcka uppkommen värdeminskning och skada i övrigt.

Upplåtelsen av ledningsrätt är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

3GIS ska betala 202 333 kronor i ersättning direkt till ägaren av Skutviken 16:18, Luleå kommun.

Ersättning ska erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ränta enligt 5 § räntelagen betalas från och med värdetidpunkt till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av två procentenheter (30 § LL).

Sker betalning först efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan ledningsbeslutet förfalla.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig

Skäl:

Kostnaden för Jaap van de Beeks medverkan som sakkunnig i samtliga sju ärenden (BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067, BD151069) har enligt faktura uppgått till 28 000 kr. Beloppet är skäligt och har förskötterats av lantmäterimyndigheten.

Beloppet ska fördelas lika med en sjundedel till respektive ärende, dvs. 4 000 kr.

Beslut:

Ersättning till sakkunnig i detta ärende bestäms till 4 000 kr.

Beslut om fördel-
ning av förrätt-
ningskostnader

Hela förrättningskostnaden ska betalas av 3GIS.

Aktmottagare

Luleå kommun och 3GIS.

Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas.

Överklagande Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 13 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer BD151065 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Överklagande
rörande ersättning
till sakkunnig Den som anser att *ersättningen* till sakkunnig är felaktig, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom *tre* veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 6 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig. Anteckna förrättningens ärendenummer BD151065.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Britt-Inger Rönnbäck





SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-10-25
meddelad i
Umeå

Mål nr F 2121-16

KLAGANDE OCH MOTPART

Hemsö Luleå 1 KB, 969780-9839
c/o Hemsö Fastighets AB, Box 24821, 104 51 Stockholm

Ombud: Advokaterna Nils Larsson och Patrik Rindstål
Advokatfirman Lindahl KB, Box 1203, 751 42 Uppsala

MOTPART OCH KLAGANDE

3G Infrastructure Services AB
Kongregator Juridik AB, Box 8104, 104 20 Stockholm

Ombud: Mats Brännberg
Kongregator Juridik AB, Box 8104, 104 20 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 16 augusti 2016 i ärende nr BD15137, se bilaga 1

SAKEN

Ledningsrätt för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation

DOMSLUT

Mark och miljödomstolen upphäver lantmäteriets samtliga beslut den 16 augusti 2016 i ärende nr BD15137, utom vad avser beslut om ersättning till sakkunnig och beslut om förätningskostnadens fördelning, och ställer in förrättningen.

3G Infrastructure Services AB ska utge ersättning med 111 005 kr till Hemsö Luleå 1 KB för bolagets rättegångskostnad i målet. På beloppen ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen (1975:635) från datum för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 285389

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 08:30–16:30

Innehåll

BAKGRUND	3
YRKANDEN.....	3
HEMSÖS UTVECKLING AV TALAN.....	4
Upplåtelsen	4
Allmänt	4
Lämplighetsprövning och intresseavvägning	4
Oförenlighet med plan	6
Ersättning.....	6
3GiS UTVECKLING AV TALAN.....	8
Upplåtelsen	8
Allmänt	8
Ledningsrättslagens tillämplighet	9
Alternativa lokaliseringar	9
Intresseavvägning.....	11
Överensstämmelse med detaljplan	11
Ersättning.....	12
LM:s beslut	12
Ersättning för utrymmen som tas i anspråk	12
Hinder vid framtida om- och tillbyggnad.....	13
Hinder vid underhållsåtgärder	15
Ökade administrationskostnader.....	15
UTREDNINGEN I MÅLET	15
DOMSKÄL	19
3G-tekniken	20
Ledningsrättslagens syften och tillämpningsområde	22
Skyddet för allmänna och enskilda intressen	23
Ledningsrätts varaktighet	23
Upplåtelse av ledningsrätt för basstationer i stadsmiljö	25
Sammanfattande bedömning i nu aktuellt fall.....	26
Rättegångskostnader.....	27
HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)	28
Skiljaktig mening (Tor Holst)	29

BAKGRUND

Genom sju separata beslut den 16 augusti 2016 har Lantmäteriet (LM) upplåtit ledningsrätt för befintliga basradiostationer till förmån för 3G Infrastructure Services AB (3GiS). LM har samtidigt beslutat om ersättning. Detta avgörande avser det mål i vilket den upplåtna ledningsrätten belastar fastighet som ägs av Hemsö Luleå 1 KB (Hemsö). Domstolen har denna dag även avgjort mål F 2109-16, 2111-16, 2113-16, 2115-16, 2118-15 och 2119-16, mellan Luleå kommun och 3GiS.

I korthet innebär LM:s beslut att ledningsrätt upplåts för en befintlig anläggning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät med tillhörande rättighet i form av elkabel och elanslutning. Upplåtelsen har skett i byggnad. Anläggningen utgörs av antennbärare med antenner och länkparaboler på tak, ett teknikrum i ett vindsutrymme samt mellanliggande kablage. I upplåtelsen ingår de tillbehör som är behövliga för att anläggningen ska fungera för sina ändamål. Upplåtelsen belastar fastigheten Mjölkudden 3:11. LM bestämde ersättningen till 314 423 kr.

Luleå kommun, som tidigare ägde fastigheten, och 3GiS har överklagat LM:s beslut. Fastigheten har under handläggningen i mark- och miljödomstolens överlåtits till Hemsö, som inträtt i processen.

YRKANDEN

Hemsö yrkar i första hand att LM:s beslut om ledningsrätt ska upphävas. I andra hand yrkar Hemsö, såsom talan slutligen bestämts, att LM:s beslut ska ändras på så sätt att den ersättning som 3GiS ska utge ska bestäms till 1 325 000 kr. Hemsö yrkar vidare ersättning för rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen.

3GiS yrkar att LM:s beslut ska ändras på så sätt att den ersättning som 3GiS ska utge sätts ned till 150 000 kr.

Hemsö och **3GiS** motsätter sig varandras ändringsyrkanden.

HEMSÖS UTVECKLING AV TALAN**Upplåtelsen***Allmänt*

Luleå kommunen har drygt 78 000 invånare och är i en mycket expansiv fas. Ett stort hinder mot expansion är dock brist på bostäder. Ledningsrätt som är en allframtidsupplåtelse passar inte in på byggnader som i sig inte är avsedda att finnas där för alltid. Lokaliseringen av basstationer bör då det gäller allframtidsupplåtelse såsom ledningsrätt samordnas till master på mark utanför kvartersmark eller inom kvartersmark där sådan anläggning är tillåten.

På mjölkudden 3:11 finns f.n. vårdcentral, apotek, kommunhälsan och social- och arbetsmarknadsförvaltningarna. Byggnaden uppfördes år 1969, men har renoverats några gånger. I princip all från öst och norr kommande trafik in till centrala Luleå passerar i anslutning till Mjölkudden, vilket tillsammans med närheten till centrum gör fastighetens attraktivitet hög. Hemsö har förvärvat fastigheten för att exploatera den.

Lämplighetsprövning och intresseavvägning

LM har tillämpat 6 § ledningsrättslagen fel. Omfattningen av det intrång som beslutad ledningsrätt medför, och Hemsös skada i anledning därav, överväger nyttan av upplåtelsen. Hemsö avser att exploatera fastigheten och behoven kan förändras över tid. Det är en principiell fråga om en Hemsös markanvändning ska kunna ändras eller hindras av ett rättsligt utrymme i form av en ledningsrätt, som endast tjänar en aktör. Upplåtelsen tar även utrymme i anspråk som hade kunnat användas för andra ändamål.

LM har fäst för stor vikt vid att basradiostationen är befintlig. LM har inte heller i tillräcklig omfattning beaktat att ledningsrätterna belastar fastighetstillbehör, hus, som inte har en bestående livslängd. LM har vid beräkningen av ersättningarna räknat med en flyttning inom 20 som ska bekostas av fastighetsägaren, trots att ledningsrätt ska gälla för all framtid. LM har vidare fäst för stor vikt vid kostnaden

för en flytt vid omlokalisering. Eftersom den nuvarande placeringen uppkommit genom tillfälliga hyresavtal, som upphör att gälla vid exempelvis rivning, ska inte basradiostationens ägare tillgodoräknas något värde av den befintliga lokaliseringen. Kostnader för en omlokalisering ska inte beaktas under sådana förhållanden.

Ändamålet med upplåtelsen bör lämpligen tillgodoses på annat sätt. Ledningsrättslagens villkor, om vilka ledningar som rätt kan upplåtas för, är mer av planmässig och allmännyttig karaktär. En förutsättning för att lagen ska tillämpas är att det är en allframtidsupplåtelse. Det finns därmed inte något utrymme att för tillfälliga, tekniska lösningar upplåta ledningsrätt. I vart fall inte om det samtidigt finns möjlighet att lösa frågan genom hyresavtal. Endast i Luleå finns 100 hyresavtal för basstationer. Skulle ledningsrätt beviljas för samtliga dessa stationer skulle det lägga en död hand över kommunen. En tillfällig lösning i form av nyttjanderätt, såsom hyresavtal, är ett alternativ i avvaktan på mera långsiktiga lösningar för mobil data- och samtalskommunikation. För detta talar den tekniska utvecklingen för elektronisk kommunikation som har gått, och går fortsatt, mycket snabbt. Det nät som sökanden i målet har, 3G, synes också vara på väg att ersättas med 4G och även 5G. Sökanden har heller ingen egen licens. Hemsö erbjuder 3GiS att hyra det för ledningsrättsupplåtelsen aktuella utrymmena mot en årlig ersättning om 38 000 kr.

LM har inte utrett alternativ för lokalisering. Lokaliseringsprövningen ska genomföras förutsättningslöst och bästa plats och bästa teknik ska väljas. Det finns alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga. Vid bedömning av möjlig alternativ lokalisering ska beaktas 3GiS möjlighet att tilltvinga sig rätt att nyttja annans befintliga infrastruktur i enlighet med lag (2016:534) om åtgärder för utbyggnad av bredbandsnät, som hade trätt ikraft när LM fattade sitt beslut.

Hemsö har särskilt pekat på följande alternativa lokaliseringar. Väster om befintlig basradiostation uppförs en ny byggnad, vilket kommer att medföra starkt försämrad täckning av befintlig basradiostation. Basradiostationen bör därför redan av

detta skäl omlokaliseras från befintligt läge. Samlokalisering är möjlig och lämplig. Telia har två master ca 500 meter från befintlig basradiostation.

Oförenlighet med plan

Hemsö gör gällande att LM har tillämpat 8 § ledningsrättslagen fel. En ledningsrätt för basradiostationerna måste vara förenlig med för respektive område gällande detaljplan. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas kan dock i det enskilda fallet mindre avvikelser få göras. Den för ledningsrätt aktuella kvartersmarken på fastigheten är avsedd för bebyggelse och alltså en helt annan användning än uppförande av basradiostation. Ledningsrätten är således oförenlig med bestämmelserna i gällande detaljplaner.

LM har felaktigt bedömt att syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av respektive ledningsrätt och, självständigt, felaktigt bedömt att ledningsrättsupplåtelse endast utgör mindre avvikelser från plan. Det kan inte vara förenligt med ett bebyggelsesyfte att tillskapa ett rättsligt utrymme som hindrar och konkurrerar med detta syfte. Ledningsrätten konkurrerar även med omkringliggande byggnader inom planen som genom exempelvis påbyggnad av ytterligare våningar kan komma att störa basstationen. Det kan inte heller vara fråga om en mindre avvikelse. Redan den intrångsersättning som ska utgå visar på att fråga inte är om någon mindre avvikelse. Att i beslutet behöva ta med en betydande kostnad för framtida flyttning visar särskilt på detta. Vid kommande förändringar och behov av flyttning av basradiostationer kommer att uppstå betydande tidsfördröjning och planeringsproblem.

Ersättning

LM har tillämpat 13 § LL fel. LM har felaktigt utgått från att värderingssituationen är densamma som i NJA 2008 s. 510. Så är inte fallet. Den hyresupplåtelse som ledningsrätten ska ersätta har skett i ett befintligt hus med andra hyresgäster. Hemsö förlorar alltså hyresintäkter för den lokal som upplåts med ledningsrätt. I det omnämnda rättsfallet kom HD fram till att mastägaren genom det första arrendeaftalet själv åstadkommit tomtvärdet. Detta kan inte gärna appliceras på förevarande fall.

Det är därför fel att bortse från hyresupplåtelsen avseende basradiostationen. Ersättningen för intrången ska bestämmas utifrån den värdeminskning som uppkommer på grund av Hemsös förlust av intäkter från en marknadsmässig uthyrning av det utrymme som upplåts enligt ledningsrätten. LM har därutöver värderat ersättning för framtida om- och tillbyggnad för lågt. Bl.a. har risken bedömts innebära en effekt först om 20 år. Risken inträffar per omgående.

Hemsös yrkanden om ersättning består av två delar, dels förlorade hyresintäkter jämte påslag om 25 procent, dels kostnad i samband med framtida rivning eller om- och tillbyggnad.

Förlorade hyresintäkter har beräknats enligt följande. Marknadsmässig hyra har bedömts med utgångspunkt i hyresavtalen för de aktuella anläggningarna, andra hyresavtal som avsett utrymme för basradiostationer samt av hyresnämnden bedömda uppskovshyror för Stadsön 1:461, Bävern 1 och Hertsön 12:170. Från den beräknade marknadsmässiga hyran har avdrag gjorts för elkostnader, vilka fastighetsägaren har betalat. Elkostnaderna motsvarar i vissa fall faktisk kostnad och har i andra fall behövt uppskattas. Driftsnettot har därefter evighetskapitaliserats med ett antaget direktavkastningskrav om 4 %. Detta innebär en kapitaliseringsfaktor om 25.

Kostnad i samband med framtida rivning eller om- och tillbyggnad har beräknats på följande sätt. Hemsö har i varje fall beräknat flyttningskostnaden och uppskattat den tid inom vilken byggnaderna kan förväntas genomgå förändring som kräver flytting av anläggningarna. Nuvärdet har därefter beräknats med ett antaget direktavkastningskrav om 4 %.

Hemsö har i ersättningsfrågan hänvisat till vad värderingsmannen Torbjörn Johanssons utlåtanden. Torbjörn Johansson har avseende den aktuella fastigheten anfört bl.a. följande. Marknadsmässig hyra bedöms vid värdetidpunkten uppgå till i vart fall 40 000 kr per år för de utrymmen som ingår i ledningsrättsbeslutet. Elkostnaden uppgår till 12 000 kr per år, vilket ger ett driftsnetto om 28 000 kr per år.

Evighetskapitaliserat och med påslag om 25 % ger detta en intrångsersättning om 875 000 kr. Till detta kommer den framtida kostnaden vid om- och tillbyggnad och/eller rivning, som bedöms uppgå till minst 450 000 kr.

För det fall mark- och miljödomstolen finner att ersättnings ska beräknas enligt samma grunder som i rättsfallet NJA 2008 s. 510 menar Hemsö att LM likväl beräknat ersättningen för lågt. LM har bl.a. underskattat marknadsmässig hyra för de utrymmen som ianspråktas.

3GiS UTVECKLING AV TALAN

Upplåtelsen

3GiS ansökan om ledningsrätt uppfyller alla villkor i ledningsrättslagen.

Allmänt

Syftet med 3GiS ansökningar om ledningsrätt är att komma i åtnjutande av de i förarbetena beskrivna fördelarna med en ledningsrättsupplåtelse jämfört med en nyttjanderätt grundad på avtal (prop. 2003/04:136 s. 13 f).

Hemsö menar, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen skall upphäva LM:s beslut eftersom 3G-tekniken är på väg att ersättas av andra tekniker och därmed är för kortsiktig. Det Hemsö anført bygger på okunskap. De nya teknikerna som kommer, kompletterar endast de redan existerande. Den första tekniken 2G (GSM) är inte endast fortfarande i drift, den byggs ut kraftfullt av bolaget Net4Mobility. Sökanden 3GiS har sedan 2013 investerat mer än en halv miljard kronor på modernisering och effektivisering av sitt 3G-nät. Bolaget skulle naturligtvis inte göra en sådan investering för det fall tekniken var på väg att ersättas av 4G eller 5G. Ledningsrätten är heller inte begränsad till 3G-tekniken, utan gäller elektronisk kommunikation. Vad gäller långsiktighet krävs endast att kraven enligt ledningsrättslagen uppfylls.

3GiS ägare Hi3G access AB och Telenor Sverige AB har licenser, och har av Post- och telestyrelsen givits tillåtelse att samarbeta kring utbyggnaden av infrastrukturen

vad avser 3G nätet. Det framgår även av LM:s beslutsskäl att Post- och telestyrelsen i samråd anfört att tillstånd finns för alla i målen berörda anläggningar.

Beträffande LM:s simulering av hur marknaden skulle resonera i samband med ett köp, genom att kalkylera med en viss risk och sannolikhet för en flytt, så har detta inget samband med LL:s tillämplighet på upplåtelser på/i hus. Sannolikheten för förändringar har hanterats av LM i ersättningsbedömningen, men är inget som ska påverka själva ledningsbeslutet. Mot bakgrund av den erfarenhet som finns från alla de tiotusentals basstationer mobiloperatörerna har i/på bostads- och kontorshus runt om i Sveriges alla städer, är det därtill sällan som det uppstår avflyttningsbehov på grund av ombyggnationer/påbyggnationer. Ombyggnationer och påbyggnationer som berör basstationerna är sällsynta på grund av anläggningarnas placering. Vid de få tillfällen ombyggnationer och påbyggnationer berör en basstation, kan detta ofta hanteras genom tillfälliga flyttningar av utrustning till byggnadsställning, i väntan på en tillbakaflytt.

Ledningsrättslagens tillämplighet

Ledningsrättslagen är bl.a. avsedd för upplåtelse för basstation på byggnad.

Det råder inget tvivel om att ledningsrättslagen är tillämplig på/i byggnader. Det framgår tydligt av motiven till ändringarna i lagen som trädde ikraft den 1 augusti 2004 (Prop. 2003/04:136, s. 12). "En basstation består av teknisk utrustning, radio-utrustning, och en antenn. Radioutrustningen placeras normalt i en särskild byggnad och antennen fästs på en mast bredvid byggnaden. Antennen och radioutrustningen förbinds med en ledning. I tätorter brukar basstationer uppföras ovanpå befintliga byggnader. Radioutrustningen placeras då i ett rum i byggnaden och antennen monteras på byggnadens tak ellerfasad. En basstation är förbunden med det nät som den ingår i genom en ledning eller en radiolänk."

Alternativa lokaliseringar

LM:s förordnade sakkunnige, Jaap van de Beek, har i sitt utlåtande anfört flera omständigheter som tydliggör att anläggningens placering inte är en slump, och att befintligheten spelar en avgörande roll. Av utlåtande framgår bl.a. att det

frekvensband, 2100 MHz, som 3GiS använder i sitt nät, är lämpligt "för små celler i stadsmiljö eller inomhus", att det för att 3GiS skall kunna leverera sin tjänst till kunderna krävs närhet till 3GiS basstation, att det krävs minimalt med hinder mellan basstation och kund, att den stora ökningen av data via de trådlösa näten har krävt en förtätning av basstationerna i mobiloperatörernas nät, att nätplanering därmed är av största vikt för operatörerna, eftersom den direkt påverkar både nätets prestanda som nätets kostnad, samt att valet av läge för basstationer i stadsmiljöer är av särskild vikt.

Vid utplacering av en ny basstation (eller vid sökandet efter en alternativ och lämpligare placering inom ramen för en ledningsrättsförrättning) blir man enligt van de Beek vid sökandet av plats i hög grad beroende av var andra befintliga basstationer i mobilnätet redan är placerade. Eftersom de flesta basstationer även inkluderar en mikrovåglänk, måste man även ta hänsyn till att den måste ha fri sikt. Att det mot bakgrund av ovanstående är svårt att hitta en alternativ placering till en befintlig placering och i de flesta fall omöjligt att hitta en lämpligare placering, blir särskilt tydligt då van de Beek anför att en alternativ placering för en befintlig basstation i stadsmiljö måste sökas på grannhuset eller inom samma kvarter. Att bygga master i stadsmiljö är inget alternativ. Dels är det ogörligt att få plats med master inne i en stad, dels går det inte att få tillstånd till att bygga master i stadsparker och övrig stadsmiljö. Det är fullständigt orimligt och ogenomförbart att byta ut befintliga anläggningar mot lika många master mitt inne i staden.

Alternativet till en basradiostation på en byggnad i stadsmiljö, är en basstation på en närliggande byggnad på ett tak eller fasad på ett grannhus, eller inom samma kvarter – mycket beroende på bebyggelse och geografin i området och förutsatt att de typiska och dominerande hindren inte väsentligt skiljer sig mellan de olika utplaceringsalternativen. Att till betydande kostnad flytta till ett grannhus är inte ett lämpligare sätt att tillgodose ändamålet med ledningsrätten.

Det framgår av beslutsskälerna att LM har tagit fasta på allt detta. Det är också mot denna bakgrund som LM inte kan hitta någon lämpligare placering. Kommunen har

därför fel när man påstår att LM inte skulle ha utrett alternativa placeringar och att det skulle finnas alternativ att utreda som sannolikt är lämpliga.

Den aktuella basstationen är placerad i det bebyggda område den ska täcka. Omkringliggande bebyggda områden täcks av andra befintliga basstationer i 3GiS nät. Vad Hemsö anfört om att uppförandet av en ny byggnad till väster om basstationen skulle medföra försämrade täckning är felaktigt. Enligt 3GiS beräkningar kommer påverkan att bli liten, och därför inte påverka stationens syfte. En samlokalisering i någon av de två master Telia skulle ha ca 500 meter från den befintliga basstationen är inte möjlig. Dels har inte Telia någon sådan mast, dels skulle det inte vara radiotekniskt möjligt att täcka det aktuella området från en sådan placering. En sådan placering skulle kräva omlokaliseringar av flera andra stationer i nätet.

Intresseavvägning

Basstationerna innefattas i verksamhetsområdet elektronisk kommunikation för allmänt ändamål, vilket av riksdag, regering och olika myndigheter har uttalats vara av mycket starkt allmänintresse. Det finns således starka skäl som talar för det valda alternativet i respektive ärende. Fördelarna för allmänheten överstiger med marginal de av kommunens anförda olägenheterna. Anläggningen upptar ett mycket litet utrymme i byggnaden och de olägenheter Hemsö anför är teoretiska.

Vid intresseavvägningen skall hänsyn även tas till att fastighetsägaren numer erhåller en ersättning om 125 % av marknadsvärdet för den ianspråktaga fastighetsdelen. Eftersom fastighetsägaren numer sålunda kommer att ekonomiskt vinna på ledningsrätten, bör även större ingrepp tillåtas än innan tillkomsten av 4 kap. 1 § andra stycket expropriationslagen (se Bengtsson. B., Speciell fastighetsrätt, Miljökalken, uppl. 11, 2014, s. 125).

Överensstämmelse med detaljplan

Eftersom ledningsrätten inte gäller i omkringliggande fastigheter, begränsar den på intet sätt användningen av dessa. Basstationerna är förenliga med planintentionerna. Den bebyggelse som berörs är för nyttjandet av den i mycket hög grad beroende av

nu aktuell elektronisk kommunikation, varför basstationernas befintlighet ligger helt i linje med planens intention. Med beaktande av redan utnyttjade byggrätter, det starka allmänintresset för trådlös kommunikation och ett ianspråktagande av ett mycket begränsat utrymme på byggnaden gynnas plansyftet snarast av aktuella basstationer. 3GiS instämmer i LM:s bedömning att avvikelsen är mindre och uppfyller villkoren i LL.

Den beslutade ersättningen består av flera olika delfaktorer, i vissa fall påverkan av bedömd förväntning om ändrad detaljplan. Att då hävda att ersättningsnivån i sig skulle visa på att det inte är en mindre avvikelse från gällande plan, är orimligt och ologiskt.

Ersättning

LM:s beslut

Lantmätarens värderingsmetod är att betrakta som en form av marknadssimulering, dvs. ett försök att resonera och räkna på samma sätt som en sannolik köpare av fastigheten och på det sättet bedöma marknadsvärdepåverkan. Därvid delar Lantmätaren upp påverkan i fem olika "intrångseffekter" och bedömer dessa separat. 3GiS har ingen synpunkt på metoden som sådan och inte heller på själva uppdelningen i olika "intrångseffekter". Däremot saknas en slutlig skälighetsbedömning av summan av de framräknade beloppen.

Ersättning för utrymmen som tas i anspråk

3GiS menar att Hemsös metod för att beräkna ersättningen är felaktig. I de tre rättsfall som inkluderas i NJA 2008 s. 510 hade markägaren yrkat på att ersättningsberäkningen bl.a. skulle grundas på avkastning av arrendeavgifter. Högsta domstolen var dock mycket tydlig med att man bl.a. skall bortse från sökandens särskilda intresse av objektet för expropriationen, att sökanden inte skall behöva betala för en sådan värdeökning som han själv har åstadkommit, att man vid värderingen skall bortse från inverkan från arrendeaftal och dess ersättningsnivåer och att förväntningar om framtida arrendeintäkter inte skall påverka ersättningen. Enligt gällande praxis är förutsättningarna i detta mål således, att ledningsrätt har

upplåtits för ändamålet "elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål" för ett utrymme som tidigare nyttjats av 3GiS via ett lokalhyresavtal och utan att medföra någon ändring av den verksamhet som tidigare bedrivits med stöd av nämnda avtal, att den tidigare verksamheten därför skall anses ingå i ledningsrättsföretaget, att man skall bortse från sökandens särskilda intresse för objektet, att man skall bortse från hyresavtal och dess ersättningsnivåer, att sökanden inte skall behöva betala för en sådan värdeökning som han själv har åstadkommit och att förväntningar om framtida hyresintäkter därför inte ska påverka ersättningen. Hemsös talan i ersättningsdelen strider sålunda mot gällande lagstiftning och rättspraxis

3GiS har avseende ersättning för utrymmen som tas i anspråk hänvisat till sakkunnige Rolf Simóns utlåtanden. Rolf Simón har i frågan anfört bl.a. följande. Han delar LM:s bedömning när det gäller minskat driftsnetto som ianspråktagandet medför (1 000 kr per år). Värdepåverkan bör bedömas genom en evighetskapitalisering. För en samhälls-/kontorsfastighet i det aktuella läget bedöms direktavkastningskravet till 7 %. Värdepåverkan blir då ca 14 300 kr.

Hinder vid framtida om- och tillbyggnad

LM har värderat ersättning för hinder vid framtida om- och tillbyggnation orimligt högt. LM har felaktigt beräknat kostnaderna på basis av 3GiS bedömning av kostnaderna för en permanent flytt av hela anläggningen till en annan byggnad.

3GiS har hos LM yttrat sig i ledningsrättsärendet inom ramen för den lämplighetsprövning som ska ske enligt 6 § ledningsrättslagen. 3GiS anförde då att "särskilda skäl" talar för den valda placeringen, eftersom bolagets anläggningar är befintliga och att det skulle kosta ca 500 000 kronor att demontera den befintliga anläggningen och bygga en ny anläggning på annan plats. Med "annan plats" avses en permanent flytt av anläggningen till en annan byggnad. I summan på en halv miljon kronor inkluderas nämligen bl.a. kostnaderna för rekognoscering och utredning av en radiotekniskt fungerande alternativ placering, även med hänsyn tagen till placeringarna av 3GiS i Luleå omkringliggande anläggningar i 3GiS rikstäckande mobilnät; förhandlingar med fastighetsägare; diskussioner kring, och

upprättande av nytt hyresavtal; kontakter med elbolag för framdragande av el till ny anläggning; inköp av ny utrustning, och byggnation av en ny anläggning; driftsättning av ny anläggning simultant med nedsläckning av den ursprungliga anläggningen (eftersom kunderna inte skulle acceptera att under en jämförelsevis lång tid inte ha tillgång till trådlöst bredband via sina mobiltelefoner, så släcks den ursprungliga anläggningen ned först då den nya är byggd och klar för driftsättning); demontering och bortforsling av ursprunglig anläggning; återställande av utrymmen på ursprunglig byggnad.

Framtida om- och tillbyggnation medför inte ett behov av en permanent flytt av hela anläggningen till en annan byggnad utan skall avse en bedömning av kostnaderna för en temporär flytt av delar av eller hela anläggningen till nytt/nya utrymme/n på samma byggnad.

LM:s värdering i frågan avser en bedömning av kostnaderna för det hinder 3GiS anläggning skulle utgöra om fastighetsägaren skulle utföra påbyggnad med ytterligare våningsplan. Det händer ibland att en fastighetsägare bygger på ytterligare våningsplan på en byggnad, på vilken en mobiloperatör har en dylik anläggning. En sådan påbyggnad innebär med mycket få undantag att operatören temporärt flyttar ut antennerna på en byggnadsställning, för att sedan återplacera antennerna på det nya taket när påbyggnaden är klar. En påbyggnad av ett, eller flera, våningsplan på en byggnad berör således mestadels enbart antenner med tillhörande antenner. En sådan påbyggnad medför sålunda en flytt på/inom samma byggnad, och är därför betydligt billigare. En sådan påbyggnation av våningsplan berörde 3GiS senast under år 2015. En byggnad på fastigheten Falköping Kronhjorten 22, på vilken 3GiS har en dylik anläggning med antenner på taket, byggdes på med tre våningar av den lagfarne ägaren KB Hjorten & Ranten. Den totala kostnaden för utförda arbeten blev 101 730 kronor. För de mer sällsynta fall, då en påbyggnad resulterar i ett önskemål från fastighetsägaren om att även radioutrustningen behöver flyttas till ett nytt utrymme i byggnaden, blir kostnaden ungefär den dubbla.

3GiS har avseende ersättning för hinder vid framtida om- och tillbyggnad hänvisat till sakkunnige Rolf Simóns utlåtanden. Rolf Simón har i frågan anfört att LM:s uppskattning av ombyggnadskostnaden är alltför hög. Den kostnad fastighetsägaren skulle drabbas av vid en framtida flytt uppgår enligt honom till totalt ca 300 000 kr och inte 600 000 kr som lantmätaren räknat med. Byggrätten enligt gällande detaljplan är fullt utnyttjad. Med hänsyn till byggnation av högre byggnader i närområdet är det dock inte helt osannolikt att vissa förväntningar på att bygga ytterligare våningsplan kan finnas. Det finns dock inte stöd för att marknaden med 100 % säkerhet skulle räkna med en påbyggnad om 20 år. Marknadsvärdepåverkan bedöms motsvara nuvärdet av 50 % av den bedömda flyttkostnaden. Med en kalkylränta om 7 % ger detta en värdepåverkan om 38 800 kr.

Hinder vid underhållsåtgärder

3GiS har avseende hinder vid underhållsåtgärder hänvisat till sakkunnige Rolf Simóns yttranden. Rolf Simón har instämt i LM:s bedömning att timkostnaden för underhållsåtgärder kan beräknas till 600 kr samt att antalet arbetstimmar per år kan bedömas till två. Rolf Simón har dock till skillnad från LM räknat med räntefoten 7 % vid evighetskapitaliseringen, vilket ger en värdepåverkan om 17 100 kr.

Ökade administrationskostnader

3GiS har avseende hinder ökade administrationskostnader hänvisat till sakkunnige Rolf Simóns yttranden. Rolf Simón har instämt i LM:s uppskattning av den årliga merkostnaden till följd av ökade administrationskostnader men haft synpunkter på den räntefot LM nyttjat vid beräkningarna. Enligt Rolf Simón bör värdepåverkan i det aktuella målet beräknas till 14 300 kr.

UTREDNINGEN I MÅLET

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på den fastighet som belastas av upplåtelsen.

Mark- och miljödomstolen har haft sammanträde i målet. Vid sammanträdet har på Hemsös begäran vittnena Mikael Wänstedt och AnneLie Granljung samt den sakkunniga Bo-Göran Stenman hörts. De har uppgett bl.a. följande.

Mikael Wänstedt

Så länge som mobiltelefoni har funnits har operatörernas utrusning funnits i kommunens fastigheter och upplåtits genom ett hyresförhållande. För kommunens del fungerar den formen av upplåtelse väl. Lokaler ska vara anpassade och effektiva för den verksamhet som bedrivs i lokalen och behöver byggas om med tiden, allteftersom behoven ändras.

Kommunen räknar med att en lokal behöver byggas om vart 10 eller 15 år och ingår ofta hyresavtal med en hyrestid på 10 år, exempelvis vad gäller kontorslokaler. Om kommunen ska bygga om en lokal innebär ett hyresförhållande friheten att anpassa lokalen för andra hyresgäster. En ledningsrätt innebär däremot en begränsning i möjligheterna att bygga om sina lokaler och ger inte kommunen full flexibilitet att utnyttja dessa.

Anne-Lie Granljung

Luleå har en relativt ny översiktsplan som antogs år 2013 och som går ut på en förtätning av staden. Den handlar i mycket om att bygga på redan ianspråktagen mark, förädla befintliga fastigheter, minska transporter och inte bebygga grönområden. Den centrala staden har även pekats ut som ett område som ska utvecklas.

Fastigheten på mjölkudden, som har sålts till Hemsö, är placerad i ett centrum-kvarter med vårdcentral, apotek och kommunhälsa. Runt omkring fastigheten pågår detaljplanarbeten för förändring av bebyggelsen. I närheten av fastigheten har det nyligen uppförts ett trygghetsboende.

Hon har delegation från stadsbyggnadsnämnden i Luleå kommun att samråda med lantmäteriet i frågor som rör detaljplaner. I det samrådssvar som lämnades år 2016 angavs att det inte finns något uttalat stöd i detaljplanerna att upplåta ledningsrätt

samt att det inte var fråga om en mindre avvikelse. Ledningsrätter på de aktuella fastigheter skulle kunna leda till att bygglov för byggnader som är viktiga för kommunens verksamhet inte beviljades och till att detaljplanerna inte skulle kunna nyttjas såsom de är avsedda att nyttjas. För att tillgodose kommunala behov byggs lokaler om när verksamheter förändras och behovet är annorlunda. När det gäller de aktuella fastigheterna är det troligt att de kan komma att behöva förändras inom den närmaste tiden.

Vissa master för mobiltelefoni är planlagda och vissa av dessa är upplåtna med ledningsrätt. I det flesta fallen har dock upplåtelsen för mobiltelefoni skett genom ett hyresförhållande. När bredband läggs under mark har man försökt att lägga det tillsammans med vatten- och avloppsledningar, även i områden med äldre detaljplaner.

Bo-Göran Stenman

Han har arbetat 26 år för Telia samt arbetat med att bygga mobilnät i hela sitt yrkesverksamma liv. Under de sista åren i Telia hade han en tjänst som controller för främst den norra regionen från Gävle och uppåt men jobbade även i Stockholm med problematik som uppkommer vid etablering av mobilnät i storstäder. Under de senaste tio åren han arbetat i ett eget bolag i Luleå med att hjälpa andra operatörer att bygga och underhålla mobilnät.

Utvecklingen av mobilnätet har varit dramatiskt. När 450 nätet byggdes ut i början av 1980-talet räckte det med ett fåtal basstationer runt om i landet. NMT900-systemet, som introducerade i slutet av 1980-talet, hade inte samma räckvidd som 450-systemet och krävde att nätet förtätades något. När det digitaliserade GSM-nätet kom ut på marknaden i början av 90-talet behövde nätet förtätas ytterligare eftersom det inte hade samma räckvidd som de analoga näten. I början av 2000-talet släpptes 3G-licenser till ett antal operatörer i landet, som efter en förlängning sträcker sig fram till år 2025. Denna teknik hanterar inte bara tal utan även data. För att nätet skulle kunna hantera datatrafiken behövde det byggas om på ett stort antal ställen och, som det heter på branschspråk, optimeras. I dagsläget är utbyggnaden av 3G mer eller mindre klar. 4G-tekniken lanserades först i storstäderna och

sedermera även i Norrland och byggs för närvarande ut på bred front i Sverige. För några år sedan sades det att 5G inte skulle lanseras i Sverige före år 2020. Redan nästa år kommer dock Telia att börja bygga ett fullskaligt 5G-nät i bl.a. Stockholm. Liksom tidigare kräver 5G att nätet förtätas ytterligare och att operatörerna finner fler platser att placera basstationer på. Det talas exempelvis om att en basstation ska placeras bakom varje elektroniskt skylt. Vidare har Telenor tagit beslutet att i Norge lägga ned 2G- och 3G-näten innan år 2020 och i stället satsa fullt ut på LTE, dvs. 4G och 5G. Detta visar att utvecklingen av mobilnäten går fortare och fortare.

När det gäller framtiden för basstationer för 3G så kommer dessa inte att spela en lika viktiga roll som tidigare. Basstationer i tätort kommer även att bli färre till antalet. De basstationer som blir kvar kommer eventuellt att vara av sådant slag att de skickar signalerna via satellit eller ha sådan hög prestanda att de klarar av att skicka signaler från småbasstationer över stora avstånd. När det gäller den tekniska utvecklingen har post- och telestyrelsen uttalat att olika frekvensband tillsammans måste utnyttjas för distribution av mobila bredbandiga tjänster. Likaså har post- och telestyrelsen uttalat att operatörernas enskilda infrastruktur har spelat ut sin roll. Med detta menar post- och telestyrelsen att operatörer ska samlokalisera sin utrustning till en eller ett par fåtal master.

2G och 3G upptar mycket kapacitet i luften och är ett slöseri av frekvensutrymmet. Ett problem i dagsläget är att många har 2G telefoner, men samtidigt går övergången från de gamla telefonerna blixtnabbt. I år och under nästa år inför operatörerna en teknik som möjliggör rösttrafik över 4G nätet, Voice över LTE, vilken innebär högre kvalitet på och snabbare uppkopplingstider för samtal än 2G och 3G tekniken.

Den plats på vilken en basstation för 3G är placerad kan vara lämplig för annan teknik. Generellt kan dock sägas att placeringarna för dessa basstationer inte är lämpliga ur ett 5G perspektiv. Detta eftersom 5G har en begränsad räckvidd och basstationerna för 3G täcker stora områden. För att med säkerhet kunna bedöma om

en plats är lämplig för en basstation måste man dock ha tillgång till nätvärderingsverktyg.

När det gäller omplacering av basstationer går dessa att flytta relativt snabbt om inte en växel är inblandad. Det är exempelvis möjligt att sätta upp en basstation för en så kort tidsperiod som en dag för att tillhandahålla mobiltäckning på en marknad. När basstationer, som i detta fall, inte är ansluta till marknätet utan endast har förbindelse via radiolänk är det enligt hans bedömning vare sig svårt eller särskilt kostsamt att flytta dessa. För hans företag tog det mindre än en dag att flytta Svenska UMTS-nät AB:s basstation från skolbyggnaden till gymnastiksalen på fastigheten Daggekåpan 1.

Den basstation som 3GiS har på fastigheten Mjölkudden 3:11 har hamnat i ett dåligt läge sedan en ny byggnad uppförts i närheten av denna, som skymmer en stor del av 3GiS täckning. Telia har dock en anläggning på en intilliggande högre byggnad, som skulle kunna utgöra ett alternativ. Den nya byggnaden skulle vara optimal för en basstation för 3G. Ett annat alternativ är att bygga en mast, men med tanke på hur hög masten skulle behöva vara i det aktuella området är det kanske bättre att placera basstationen på ett hustak.

DOMSKÄL

Målet gäller 3GiS ansökan om ledningsrätt för att få utnyttja utrymmen på Hemsös fastighet. Ansökan avser antennbärare med antenner och länkparaboler och annan teknisk utrustning. Anläggningen är befintlig och ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

I målet är utrett att anläggningen i nuläget får anses fylla en samhällsviktig funktion. Hemsö har dock anfört att den teknik som ansökan avser, den s.k. 3G-tekniken, inom en överskådlig tid kan förväntas ersättas av ny teknik.

3G-tekniken

Den i målet aktuella basradiostationen ingår i 3GiS 3G-nät för mobil telefoni och datakommunikation. Ledningsrättsbeslutet är förvisso inte begränsade till viss teknik. Det hade därför kunnat tänkas att upplåtelsen inte enbart ska prövas mot 3G-teknikens förväntade livslängd, utan även med beaktande av den tid behov kan finnas av annan ersättande teknik som upplåtelsen kan omfatta. Det har dock inte framkommit att 3GiS, för det fall 3G-nätet inte längre tjänar sitt syfte, har något behov av upplåtelsen. Tvärtom tyder utredningen istället på att skilda hänsyn gör sig gällande vid val av lämplig placering för en basradiostation i 3G-nätet jämfört med motsvarande stationer i andra nät.

I målet är angående teknikutvecklingen följande utrett. I Sverige förmedlas tjänster för mobil telefoni och mobil data av ett antal aktörer på en konkurrensutsatt marknad. Med andra ord har man låtit marknaden täcka behovet av mobil telefoni och mobilt bredband genom flera parallella nät som ägs och drivs av konkurrerande operatörer och tjänsteleverantörer. Cellulära nät för taltjänster (NMT och därefter GSM) har i Sverige funnits sedan 80-talet. Nät för datatjänster erbjuds i Sverige sedan början av 2000-talet, då de första 3G-näten etablerades. Sedan år 2008 erbjuds datatjänster även via den fjärde generationens nät (LTE). För närvarande pågår också utbyggnaden av den femte generationens nät.

4G-nätet har hittills endast använts för datatjänster och alltså inte för vanliga röstsamtal. 3GiS ägare, Hi3G access AB och Telenor Sverige AB, förfogar inte över något GSM-nät och operatörerna har därför varit beroende av 3G-nätet för att tillhandahålla taltjänster. Voice over LTE, eller VOLTE, införs för närvarande och innebär att det framöver kommer vara möjligt att ringa även över 4G-nätet.

Av utredningen i målet framgår att den främsta skillnaden mellan 3G- och 4G-tekniken är att den senare använder radiofrekvensutrymmet på ett effektivare sätt, med klart högre överföringshastigheter som följd. I målet är vidare upplyst att Telia i princip inte genomför några satsningar i sitt befintliga 3G-nät samt att Telenor tagit beslut att helt avveckla sitt 3G-nät i Norge till år 2020.

Operatörer som vill erbjuda mobila tal- och/eller datatjänster behöver tillstånd från Post- och telestyrelsen att använda radiosändare i ett eller några av frekvensbanden avsedda för mobiltelefoni/mobilt bredband. Hi3G access AB och Telenor Sverige AB har licenser för 2100 MHz-bandet och har av Post- och telestyrelsen tillåtits att samarbeta kring utbyggnaden av infrastrukturen vad avser 3G nätet. Det nuvarande tillståndet för 2100 MHz-bandet gäller till och med den 31 december 2025, dvs. i ca åtta år till. Tillståndet för 2100 MHz-bandet är sedan år 2011 teknikneutralt och det finns därför möjligheter för tillståndshavarna att använda den teknik som konsumenterna efterfrågar.

3GiS har angående teknikutvecklingen anfört att 3G-tekniken kompletterar annan teknik, att bolaget sedan 2013 investerat mer än en halv miljard kronor på modernisering och effektivisering av sitt 3G-nät, samt att bolaget inte skulle göra en sådan investering för det fall tekniken var på väg att ersättas av 4G eller 5G.

Avvecklas aktuell basradiostation skulle detta i nuläget innebära att Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s kunder drabbas av täcknings- och kapacitetsförluster. Av utredningen får anses framgå att anläggningen för tillfället är nödvändig för att erbjuda operatörernas kunder taltjänster i det aktuella området. Därutöver behövs anläggningen för att tillhandahålla kunder med 3G telefoner internetåtkomst. Det finns således ett behov av anläggningen i nuläget. Flera omständigheter talar dock mot att detta behov skulle vara bestående över tid.

Teknikutvecklingen inom området för mobila internettjänster går mycket snabbt och mobiltelefoner omsätts i hög takt. Nya och effektivare metoder för tillhandahållande av internettjänster, i förhållande till 3G-tekniken, finns redan på marknaden. Samhällsutvecklingen medför en ökad efterfrågan på och en ökad användning av effektiva mobila internettjänster. Radiofrekvensutrymmet är samtidigt begränsat och det är naturligt att tjänster som på effektivaste sätt utnyttjar bandutrymmet ges företräde. Vidare har framkommit att 3G-nätet, på sikt, inte heller kommer att behövas för att tillhandahålla taltjänster i områden där

operatörerna har 4G-nät – förutsatt att kundernas telefoner stöder funktionen VOLTE. Detta ger enligt domstolens mening vid handen att 4G och 5G, i vart fall inom storstäderna, inom en överskådlig framtid kommer att vara de dominerande teknikerna för att tillhandahålla mobila tal- och datatjänster. I samma riktning talar den omständigheten att Telenor tagit beslutet att helt avveckla sitt 3G-nät i Norge till år 2020. Till det sagda kommer även att Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s licenser för 2100 MHz-bandet i nuläget är begränsade till den 31 december 2025 och det har av utredningen i målet inte framkommit att en förlängning kan påräknas. Dessa omständigheter är sammantagna sådana att övervägande skäl talar för att nyttan av upplåtelseerna är begränsad i tid. Vad 3GiS anfört om bolagets investeringar i 3G-nätet m.m. ändrar inte den bedömningen.

Ledningsrättslagens syften och tillämpningsområde

Ledningsrättslagens syfte är att ge ledningsägare en sakrättsligt skyddad rätt att dra fram och bibehålla olika slags ledningar över annans mark. Avsikten har varit att skapa ett särskilt rättsinstitut som var lämpligare för syftet än servitut och nyttjanderätt och mindre komplicerat än expropriation.

Lagens tillämpningsområde begränsades ursprungligen till vissa typer av ledningar och till ändamålet med dem. I det avseendet skedde en utvidgning år 2004. Det blev då möjligt att få ledningsrätt inte bara för ledningar utan också för andra anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål. Därigenom kan innehavaren av nätet få ledningsrätt till alla nätdelar. De operatörer som använder sig av trådlös telekommunikation har inte ansetts ha ett mindre behov av ledningsrättens fördelar än andra operatörer. (prop. 2003/04:136 s. 12 ff.) Samtidigt betonas i förarbetena att utbyggnaden av 3G-nätet till stor del kunnat ske genom frivilliga uppgörelser samt att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. med ledningsrätt bör utnyttjas med stor försiktighet (prop. 2003/04:136 s. 12-17).

Om det meddelas ett ledningsbeslut, kan detta förenas med villkor. En fråga om ändring eller upphörande av ledningsrätten kan prövas vid en ny förrättning om det inträder ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan.

Skyddet för allmänna och enskilda intressen

Enligt 6 § ledningsrättslagen får ledningsrätt inte upplåtas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. I bestämmelsen föreskrivs alltså dels en lämplighetsprövning, dels en intresseavvägning.

Högsta domstolen (HD) prövade i rättsfallet NJA 2013 s. 795 hur ledningsrätt förhåller sig till andra former av upplåtelser. Frågan i det målet var om en ansökan om ledningsrätt kunde avslås av det skälet att sökanden får ta mark i anspråk för sin ledning eller anordning på någon annan rättslig grund. HD fann att ordalydelsen i 6 § inte synes utesluta att även alternativa rättsliga lösningar vägs in i bedömningen, när det talas om ”annat sätt” att tillgodoses ändamålet. Däremot menade HD att lagstiftaren närmast haft i åtanke att det kan finnas lämpliga alternativ för ledningsdragningen eller placeringen av anordningen. Enligt HD fick det anses praktiskt att eftersöka en frivillig överenskommelse, men 6 § ledningsrättslagen skulle inte anses uppställa något krav på att operatören ska ha försökt komma överens med markägaren innan ett ledningsbeslut meddelas. Enligt HD hade den motsatta ordningen medfört såväl bedömningssvårigheter för parterna som tillämpningssvårigheter för beslutande myndigheter.

Ledningsrätts varaktighet

Ledningsrättslagen innehåller inte något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse på så sätt som exempelvis gäller enligt 1 § anläggningslagen (1973:1149), 14 kap. 1 § andra stycket jordabalken (1970:994) samt 3 kap. 1 § och 6 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Varken vid införandet av ledningsrättslagen eller i samband med senare ändringar har heller övervägts om ett sådant villkor bör gälla för lagens tillämplighet.

I förarbetena till ledningsrättslagen uppmärksammas att det mot bakgrund av den snabba samhälls- och teknikutvecklingen kan uppstå situationer där en upplåten ledningsrätt inte längre behövs eller av annan anledning behöver ändras. I anledning

därav fanns enligt föredraganden ett påtagligt behov av att kunna ompröva beslut om ledningsrätt vid ändrade förhållanden. Till skillnad från vad som gällde enligt 96 § 1917 års expropriationslag ansågs dock att ledningsrättshavaren skulle ersättas för de skador han åsamkades av omprövningen. Som skäl för denna ståndpunkt anfördes att ledningsrätt upplåts först efter en noggrann prövning av ledningens sträckning och efter avvägning mot andra intressen av såväl enskild som allmän natur. Häri låg enligt utredningen en garanti för att ledningen erhåller en ändamålsenlig och även på lång sikt bestående lokalisering. Uppenbarligen har både ledningsägaren och markägaren ett betydande intresse av att så är fallet. Den inträngsersättning som erläggs för ledningsrätten torde vanligen beräknas med tanke på en icke tidsbegränsad upplåtelse. (se SOU 1972:57 s. 90).

Den omständigheten att ledningsrättsupplåtelser vid ändrade förhållanden kan omprövas kan enligt domstolens mening inte anses innebära att lagstiftaren godtagit att ledningsrätt upplåts om det redan vid förrättningen framstår som klart att upplåtelsen endast svarar mot ett kortvarigt behov. Till skillnad från vad som exempelvis gäller för servitut finns inte någon möjlighet att tidsbegränsa ett ledningsrättsbeslut. Därutöver ger ovan anförda förarbetsuttalanden vid handen att lagstiftaren utgått från att upplåtelser enligt ledningsrättslagen i normalfallet skulle bli bestående över tid. Mot den bakgrunden måste utrymmet att upplåta ledningsrätt för icke varaktiga ändamål bedömas som begränsat.

Enligt domstolens mening måste en noggrann avvägning ske i det enskilda fallet, där det beaktas dels hur starka skälen är som talar för respektive mot en upplåtelse, dels hur varaktig upplåtelsen kan förväntas bli. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning bör en upplåtelse typiskt sett kunna accepteras om en ledning förväntas förlora sin betydelse först långt fram i tiden, medan det motsatta får anses gälla för ledningar vars nytta är klart begränsad i tid. I undantagsfall bör dock en upplåtelse kunna ske även för en ledning vars nytta är begränsad i tid om den tillfälliga nytta som kan vinnas är mycket påtaglig och alternativ till upplåtelsen helt saknas.

HD:s uttalande i NJA 2013 s. 795, om att andra upplåtelseformer inte ska beaktas

vid prövningen enligt 6 § ledningsrättslagen framstår enligt domstolens mening som naturligt vid en upplåtelse för ett varaktigt ändamål. Det får dock anses ligga i sakens natur att i tid begränsade ändamål lämpligare tillgodoses genom frivilliga upplåtelseformer än genom expropriation. Vid prövningen av om ledningsrätt ska upplåtas då ändamålet är kortvarigt anser domstolen därför att det finns anledning att även väga in om ledningshavaren på skäliga villkor har möjlighet att hyra det utrymme som ledningsrättsansökan avser.

Upplåtelse av ledningsrätt för basstationer i stadsmiljö

Även om ledningsrättslagen, som nämnts ovan, inte innehåller något uttryckligt krav på att upplåtelsen ska avse ändamål av stadigvarande betydelse är det tydligt att vad som avsågs vid tidpunkten för lagens tillkomst var att tillgodose ett behov med en avsevärd beständighet över tid. Tanken får antas ha varit att skapa ett servitutsliknande förhållande men inte till förmån för en fastighet utan en ledningsägare. I de flesta fall torde ha avsetts en luftledning eller en markförlagd ledning som skulle tillgodose ett allmänt behov under en längre tid.

I propositionen som föregick ändringen av ledningsrättslagen 2004 (prop. 2003/04:1369 s. 12) beskriver lagstiftaren den miljö som torde ha utgjort basen i den tankefigur som låg till grund för ändringen. ”En basstation tar emot signaler från och sänder signaler till mobiltelefoner. En basstation består av teknisk utrustning, radioutrustning och en antenn. Radioutrustningen placeras normalt i en särskild byggnad och antennen fästs på en mast bredvid byggnaden.” I detta exempel skiljer sig inte en ledningsrättsupplåtelse för en sådan anläggning nämnvärt från en upplåtelse för luftledning. En fastighet upplåter mark för en byggnad och en mast. Propositionstexten fortsätter: ”I tätorter brukar basstationer uppföras ovanpå byggnader. Radioutrustningen placeras då i ett rum i byggnaden och antennen monteras på byggnadens tak eller fasad.” I detta andra exempel råder dock helt andra förhållanden som inte har någon motsvarighet i tidigare tillämpningar av ledningsrättsinstitutet. En eventuell ledningsrätt upplåts i och på en byggnad som förvisso är del av en fastighet men skiljer sig väsentligt från upplåtelse i eller på mark.

Luleå kommun har beskrivit att deras byggnadsbestånd kontinuerligt behöver byggas om och förändras allt eftersom behoven förändras antingen det är för kommunens eget behov eller hyresgästernas. Det har inte framkommit någonting som tyder på att det endast skulle gälla kommunens fastigheter. Det finns skäl att tro att privata fastighetsägare i städernas kärnor i än högre grad behöver anpassa sina byggnader för att möta marknadens behov.

Med ledningsrätter upplåtna på tak och i andra utrymmen tillkommer en faktor som kan lägga hinder i vägen för en sådan anpassning. Utrustning ska flyttas och funktionaliteten ska säkerställas under ombyggnadstiden. Ledningsrättshavaren behöver inte alls vara positiv till ombyggnaden eller anpassningen med kortare eller längre förhandlingar som följd. All förändring som rör ledningsrätten ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Även för mycket angelägna projekt tillkommer en "startavgift" i form av flyttning av ledningshavarens anläggning och eventuellt en omprövning av upplåtelsen. Risk föreligger även att en ledningsrättsupplåtelse blir hämmande för omsättningen av fastigheter. Med förvärv av en fastighet i syfte att utveckla fastigheten ska förvärvaren även värdera flyttkostnader, förhandlingar med mer eller mindre ovilliga ledningsrättshavare, omprövning av upplåtelsen etc.

Sammanfattande bedömning i nu aktuellt fall

Prövningen av om ledningsrätt ska upplåtas för master m.m. ska vara restriktiv. I det nu aktuella fallet, där upplåtelsen ianspråktar utrymmen i och på byggnad, finns skäl att iakttä en större försiktighet. En fastighetsägare som vill genomföra en om- eller tillbyggnation som påverkar anläggningen måste begära och bekosta en omprövning av ledningsrätten. Det är således ofrånkomligt att aktuell typ av ledningsrättsupplåtelse riskerar att hämma en framtida lämplig anpassning av byggnaden. Detta gäller inte minst i den dynamiska miljö som en medelstor stadskärna utgör.

Enligt domstolens mening strider det mot lagstiftarens intentioner att upplåta ledningsrätt för anläggningar som inte kan förväntas bli varaktiga. Utrymmet att upplåta ledningsrätt för tillfälliga ändamål får anses vara begränsat. En avvägning får i det enskilda fallet göras där det beaktas dels hur starka skälen är som talar för respektive mot en upplåtelse, dels hur varaktig upplåtelsen kan förväntas bli.

Den aktuella anläggningen fyller i nuläget en viktig funktion. Domstolen gör dock bedömningen att nyttan av basradiostationen är så begränsad i tid att upplåtelse av ledningsrätt för anläggningen framstår som mindre lämpligt. Vid bedömningen om ledningsrätt i nu aktuellt fall bör upplåtas kan det inte heller helt bortses från att Hemsö erbjudit att upplåta aktuellt utrymme genom hyra. Den av Hemsö föreslagna hyresnivån, vilken är i linje med av hyresnämnden bestämda uppskovshyror i liknande fall, framstår enligt domstolens mening som skälig. 3GiS omedelbara behov av utrymmena kan alltså lösas även om ledningsrätt inte upplåts. Eftersom behovet av utrymmet inte är varaktigt över tid finns inte heller ett starkt behov av det sakrättsliga skydd som en ledningsrätt innebär.

Mark- och miljödomstolen gör sammantaget bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt för aktuell anläggning strider mot lagstiftarens intentioner och även i övrigt framstår som mindre lämpligt. Mot den bakgrunden och med beaktande av att 3GiS behov av utrymmena kan tillgodoses genom frivillig upplåtelse finns inte tillräckliga skäl att upplåta sökt ledningsrätt. LM:s beslut ska därför upphävas i aktuell del.

Rättegångskostnader

3GiS ska enligt 29 § ledningsrättslagen och 16 kap. 14 § fastighetsbildningslagen ersätta Hemsös rättegångskostnader. Av 16 kap. 14 § tredje stycket fastighetsbildningslagen och 18 kap. 8 § rättegångsbalken framgår att ersättning för rättegångskostnad är begränsad till kostnad som skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Hemsö har yrkat ersättning med 111 005 kr. Yrkandet avser dels ombudsarvode, dels ersättning till sakkunnig.

3GiS har vitsordat 6 000 kr som skälig ersättning för rättegångskostnaderna. 3GiS har gjort gällande att Hemsö inlett rättegång utan tillräckliga skäl. Vidare menar 3GiS bl.a. att åberopad syn, sammanträde och förhör saknat relevans, samt att Hemsös kostnadsräkning är alltför ospecifik.

Mot bakgrund av utgången i målet är det uppenbart att Hemsö inte inlett rättegång utan skäl. Domstolen bedömer att det av Hemsö yrkade beloppet är skäligt. 3GiS ska därför utge ersättning till Hemsö för rättegångskostnader med 111 005 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 15 november 2017.

Anders Alenskär

Börje Nordström

Tor Holst

I domstolens avgörande har chefsrådmannen Anders Alenskär (ordförande), tekniska rådet Börje Nordström, tingsfiskalen Tor Holst (referent, skiljaktig) och särskilda ledamoten Örjan Clausén deltagit.

Skiljaktig mening (Tor Holst)

Min bedömning skiljer sig från majoritetens på två sätt. För det första gör jag en annan bedömning av vilken betydelse som ska tillmätas det förhållandet att det är oklart vilket behov som kan finnas av anläggningen i framtiden. För det andra anser jag, mot bakgrund av den bedömning HD gjort i NJA 2013 s. 795, att det saknas möjlighet att vid prövningen väga in om behovet av upplåtelsen lämpligare kan tillgodoses genom andra rättsliga upplåtelseformer än ledningsrätt, även om behovet skulle framstå som tillfälligt. Sammanfattningsvis anser jag att upplåtelsen är förenliga med ledningsrättslagen. Överröstad i denna del är jag i övrigt ense med majoriteten. Nedan följer en utveckling av skälen för min skiljaktiga mening.

Ledningsrättslagen är tillämplig på den typ av anläggning som nu är aktuell, anläggningen uppfyller ändamålskravet i nämnda lag och ledningsrätt kan upplåtas i sådana byggnader som utgör fastighetstillbehör. Ledningsrättslagen är således tillämplig målet.

Av skäl som majoriteten anfört får det anses oklart om det finns något varaktigt behov av upplåtelsen. Utöver att konstatera denna osäkerhet synes det mig dock vanskligt att närmare bedöma vilken betydelse en antagen samhälls- och teknikutveckling kan ha på den framtida nyttan av de aktuella anläggningarna.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2013 s. 795 funnit att 6 § ledningsrättslagen inte uppställer något krav på att operatören ska ha försökt komma överens med markägaren innan ett ledningsbeslut meddelas. Även om det i referatets ingress anges att alternativa upplåtelseformer i normalfallet inte hindrar ledningsrätt, ger domskälen inte vid handen att det skulle finnas något utrymme att avslå en ansökan på den grunden att utrymmet lämpligare kan tillgodoses genom frivilliga upplåtelseformer. De skäl HD anfört mot att beakta frivilliga upplåtelseformer vid prövningen, främst i form av bedömningssvårigheter för parterna och tillämpningssvårigheter för beslutande myndigheter, gör sig lika starkt gällande vid upplåtelser för tillfälliga ändamål som annars. Jag menar därför att det saknas utrymme att beakta att 3GiS har möjlighet att hyra de aktuella utrymmena.

Som majoriteten konstaterar är ledningsrättslagens tillämplighet inte beroende av ledningens eller anläggningens varaktiga lämplighet eller nytta. Frågan om upplåtelsearnas varaktighet kan enligt min mening istället tillräckligt beaktas inom ramen för den intresseavvägning som ska göras enligt 6 § ledningsrättslagen.

Såvitt gäller intresseavvägningen gör jag följande bedömning. Att det är osäkert om anläggningen tillgodoser ett varaktigt ändamål talar i viss mån mot upplåtelsen. Den omständigheten kan dock inte tillmätas avgörande betydelse vid bedömningen utan får beaktas sammantagen med den nuvarande nyttan av upplåtelsen samt de skäl som Hemsö anfört mot den. Såsom majoriteten konstaterat är nyttan av anläggningen i nuläget påtaglig. Jag instämmer i majoritetens bedömning att utredningen visar att anläggningen i nuläget behövs för att tillhandahålla Hi3G access AB:s och Telenor Sverige AB:s kunder mobila tal- och datatjänster i det aktuella området. Mot detta ska vägas vad Hemsö anfört om att upplåtelsen kan försvåra en lämplig markanvändning samt att anläggningen tar vissa utrymmen i anspråk. Även med beaktande av den osäkerhet som råder kring anläggningens varaktighet gör jag bedömningen att nyttan av upplåtelsen överväger olägenheterna från allmän eller enskild synpunkt.

Jag delar LM:s bedömning att det vid lämplighetsprövningen måste beaktas att anläggningen är befintlig och ingår i ett befintligt nät (jfr bl.a. NJA 2013 s. 441 och Mark och miljööverdomstolens dom den 21 september 2012 i mål nr 2956-12). Vidare instämmer jag i LM:s bedömning att lämpligare alternativ lokalisering inte finns i detta fall. Jag bedömer vidare att 8 § ledningsrättslagen inte hindrar upplåtelsearna. Inte heller i övrigt finns enligt min mening skäl att upphäva LM:s beslut om ledningsrätt i det aktuella målet.

Protokoll

2016-08-16

Ärendenummer

BD15137

Förrättningslantmätare

Britt-Inger Rönnbäck

 UMEÅ TINGSRÄTT
 Domare 2:6

 INKOM: 2017-03-06
 MÅLNR: F 2121-16
 AKTBIL: 21

Ärende Ledningsrättsåtgärd för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation berörande Mjölkkudden 3:11

Kommun: Luleå

Län: Norrbotten

Sammanfattning I detta protokoll redovisas beslut om:

- ◆ Upplåtelse av ledningsrätt för basradiostation
- ◆ Tillträde
- ◆ Ersättning
- ◆ Avslut av ärendet.

Handläggning

Med sammanträde på Lantmäteriets kontor i Luleå.
 Sammanträdet hålls gemensamt för ärendenummer BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067 och BD151069.

Sökande och sakägare

Fastighet	Ägare	Anmärkning
	3G Infrastructure Services AB (3GIS)	Sökande
Mjölkkudden 3:11, lagfaren ägare	Luleå Kommun	

Kallelse, delgivning

Kallelse, aktbilaga 20.

Delgivning av kallelsen har skett till det i ärendet första sammanträdet den 24 november 2015 genom vanlig delgivning enligt sakägarförteckning, aktbilaga SA1. Vid det sammanträdet meddelades att kallelse fortsättningsvis kommer att ske med vanligt brev utan delgivningskvitto.

Närvarande

För Luleå kommun,
 Anders Olofsson, Bo-Göran Stenman, Hanna Eriksson, Jonas Nilsson.

För 3GIS,
 Mats Brännberg.

Hänvisning till för-
fattningar m.m.

LL	Ledningsrättslagen (1973:1144)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)

Med ledning avses enligt 3 § LL även anordningar som erfordras för dess ändamål.

Yrkanden

Ansökan avser förrättning enligt LL för befintlig basradiostation för elektronisk kommunikation.

Se ansökan, aktbilaga A1 samt yrkanden, aktbilaga YR2.

Ägaren till Mjölkudden 3:11, Luleå kommun, motsätter sig en ledningsrättsupplåtelse och yrkar att Lantmäteriet ska avslå ansökan om ledningsrätt, aktbilaga YR1 samt YT2.

Redogörelse

Förrättningslantmätaren hälsar alla välkomna och presenterar närvarande från Lantmäteriet, lantmätare Britt-Inger Rönnbäck, (i protokollet nämnd som förrättningslantmätaren), lantmätare Kristina Söderberg samt sakkunnig Jaap van de Beek. Därefter presenteras dagordning för sammanträdet.

Inledningsvis tydliggörs Lantmäteriets roll. Förrättningslantmätaren är opartisk med skyldighet att göra för ärendet nödvändiga utredningar och samråd. Samförståndslösningar eftersträvas men i brist på detta kan Lantmäteriet utifrån gällande lagstiftning meddela beslut. Samtliga beslut kan överklagas. När besluten vunnit laga kraft registreras de i fastighetsregistret.

Angående frågan från 3GIS gällande behovet av utredning, aktbilaga YT1, förtydligar förrättningslantmätaren Lantmäteriets utredningsskyldighet och refererar samtidigt till dom från Högsta domstolen (HD), redovisad i NJA 2013:441, i vilken frågan om villkoren i 6 § LL prövats. Även om målet avsåg ledningsrättsupplåtelse för kraftledning finns intressanta bedömningar som ska appliceras även i detta ärende. HD konstaterade att det inte fanns någon utredning som påvisade behovet av den sökta åtgärden, avvisade yrkandet om ledningsrätt och inställde ärendet. HD:s krav på vederhäftig utredning var av avgörande betydelse.

Förrättningslantmätaren redogör därefter för ansökan och inkomna yrkanden, aktbilagorna A1, YR1 samt YR2.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2. I denna handling påtalas att det inte finns något som styrker att det föreligger stadigvarande behov av ledningsrätt avseende befintliga basradiostationer.

Förrättningslantmätaren informerar att begreppet stadigvarande behov inte är uttalat i LL, till skillnad från såväl i AL som i FBL, där det vid rättighetsupplåtelse ställs krav på att ändamålet ska vara av

stadigvarande behov/betydelse.

I ärendet har Lantmäteriet förordnat Jaap van de Beek som sakkunnig att bistå förrättningslantmätaren i frågor som gäller elektronisk kommunikation.

Inför prövningen av 2-3 och 6-12 §§ LL har förrättningslantmätaren önskat en redogörelse av teknikområdet med fokus på tjänsten som sådan och förhållandet till andra aktörer samt stöd vid bedömningen av respektive anläggnings lokalisering och beskaffenhet (såsom storlek, utformning, mm.) Eftersom sakägarna redan tagit del av utredningen, aktbilaga UT1, så behöver inte sakkunnig redogöra för utredningen vid sammanträdet. Sakkunnige finns närvarande för frågor och förtydliganden där så behövs och efterfrågas.

Förrättningslantmätaren redogör för Lantmäteriets prövning.

Enligt 2 § första stycket punkt 1 LL gäller lagen för ledning som ingår i elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål.

Enligt 2 § andra stycket LL ska vid tillämpningen av denna lag en anordning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål men som inte utgör en ledning anses som ledning enligt första stycket 1.

Förrättningslantmätaren påtar att med stöd av den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, kan tjänsten som 3GIS erbjuder i hög grad anses vara för ett allmänt ändamål.

Förrättningslantmätaren anser därmed att den aktuella basradiostationen är en anordning som innefattas av 2 § LL och upplåtelse av ledningsrätt kan prövas.

Till anordningen får räknas såväl den tekniska utrustning som åstadkommer den elektroniska kommunikationen som de master, antenner, skåp, byggnader m.m. som är oundgängligt nödvändiga för den tekniska utrustningens funktion.

En anordning kan ibland utgöra tillbehör till en ledning som den är fysiskt förbunden med (3 § LL). Vissa tillbehör kan anses oundgängliga för en ledning, t. ex. stolpar, stag, socklar och fästen. Ledningsrätt ska även avse anordningar av det slag som nyss nämnts om de krävs för att ledningen ska kunna användas för sitt ändamål.

3GIS har yrkat på att ledningsrätten ska innefatta en nyckeltub högst upp i trapphuset, se aktbilaga YR2. Förrättningslantmätaren anser att nyckeltuben avser tillträde till ledningen, men att den inte utgör tillbehör till ledningen enligt 3 § LL. Nyckeltuben som sådan kan därför inte ingå i en ledningsrätts-upplåtelse. Den kan dock ses som en, just nu, praktisk lösning inom befogenheten "rätten till åtkomst"

som följer med ledningsrätten.

6 § LL innehåller två centrala bedömningar. Såväl en lämplighetsprövning som en intresseavvägning ska göras med hänsyn till allmänna och enskilda intressen innan ett område eventuellt kan tas i anspråk för ledningsändamål.

Lämplighetsprövningen innebär att Lantmäteriet ska pröva om ändamålet med ledningsförrättningen lämpligen bör tillgodoses på något annat sätt än det som sökande har begärt.

Intresseavvägningen innebär att fördelarna med upplåtelsen ska vägas mot olägenheterna. I bedömningen ska inte enbart ekonomiska värden bedömas utan också konsekvenser på ideella värden.

Fastighetsägaren har i sitt yrkande, aktbilaga YR1, angett att för berörda lokaler finns sedan tidigare hyresavtal mellan fastighetsägaren och 3GIS. 3GIS har därmed redan idag hyresrätter till ifrågavarande lokaler som är starkt skyddade enligt gällande hyreslagstiftning. Med anledning härav ifrågasätts behovet av ledningsrätter.

Förrättningslantmätaren redogör för att formuleringen "tillgodose ändamålet på annat sätt" avser alternativa lokaliseringar och inte alternativa upplåtelseformer, i enlighet med bedömning i NJA 2013 s. 795 (NJA 2013:71).

Möjligheten till frivilliga uppgörelser eller expropriation för samma ändamål ska inte beaktas vid denna prövning. Har parterna inte kommit överens om förutsättningarna för en ledningsrättsupplåtelse kan det finnas skäl att visa på möjligheten att träffa en överenskommelse. Det kan inte krävas att sökande ska försöka komma överens med markägaren innan ledningsbeslut meddelas. Att ledningen redan är eller har varit upplåten med avtal utgör inte heller hinder för att upplåta ledningsrätt. Sökandes yrkande ska bedömas främst med beaktande av att det kan finnas andra lämpliga alternativ för ledningsdragningen än den som anges i ansökan. Om det skulle innebära en mindre olägenhet för en viss fastighetsägare att utrymme upplåts inom något annat område på samma eller någon annan fastighet och det utrymmet också är lämpligt för ändamålet, kan sökandes intressen få vika.

Enligt prop. 1973:157 s.132 ska den ledande principen vara att det alternativ väljs som vållar minst skada. Sökande behöver inte visa att det är uteslutet att förlägga ledningen någon annanstans. Det räcker att denne visar på särskilda skäl för det valda utrymmet. Sökande har i aktbilaga YR2 angett särskilda skäl för lokaliseringen.

Fastighetsägaren hävdar att lokaliseringen medför klara olägenheter, se aktbilaga YR1. Under sammanträdet förtydligar Luleå kommun sin

ståndpunkt och framför muntligen argumenten från aktbilaga YR1.

Förrättningslantmätaren påtalar att när den aktuella ledningen redan är utförd kan det ha betydelse för valet av utrymme. Hovrätten över Skåne och Blekinge har 2004 bedömt att en lokaliseringsprövning inte kan ske helt utan beaktande av kostnaderna för de olika alternativa placeringarna när ansökan avser en redan befintlig ledning och placeringen har grundats på ett avtal. Detta gäller även om avtalet har löpt ut (HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02). Till skillnad från prövning enligt 8 § AL där praxis med stöd av rättsfall från såväl HovR som HD är att den befintliga lokaliseringen inte ska beaktas. Istället görs prövning "från scratch", då det anses att ett motsatt synsätt i princip omöjliggör att en olämpligt lokaliserad anläggning flyttas till ett bättre läge.

Enligt sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, är utplacering av nya basstationer i hög grad beroende av var andra basstationer i nätet redan är utplacerade. Om en mikrovågslänk finns ska hänsyn tas även till dess "line-of-sight".

Utifrån den sakkunniges beskrivning av lokalisering, se aktbilaga UT1, kan förrättningslantmätaren konstatera att ju mer kommunikationsnätet byggs ut och ihop (oavsett upplåtelse enligt avtal eller ledningsrätt) desto svårare blir det att göra enskilda förändringar i kommunikationsnätet.

I utredningen nämns att två viktiga faktorer för den mobila datatjänstens kvalitet är "närhet till basstation" och "minimalt med hinder". Det nämns också att vid brist på "optimala" platser så går det att kompensera genom att installera extra basstationer i nätet som då kan garantera täckning.

Förrättningslantmätaren kan med utredningen som stöd dra slutsatsen att det kan finnas alternativa lokaliseringar som kan vara lämpliga för en enskild basstation om den bara kompenseras upp med tillräckligt många andra basstationer. Nätplaneringen för operatören blir viktig framför allt i kostnadshänseende.

Den aktuella anläggningen är befintlig och innefattar både antenner och mikrovågslänkar. Anläggningen har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut den 31 oktober 2015. Anläggningen är kopplad till en utbyggd nätinfrastuktur och ingår i ett väl fungerande kommunikationsnät. Samråd har skett med Post- och telestyrelsen (PTS), som meddelat att tillstånd för anläggningen finns.

Förrättningslantmätaren har besökt anläggningen och konstaterar att det i närområdet finns en högre byggnad om 8 våningar samt att det pågår byggnation norr om fastigheten med en byggnad om 7-8

våningar. Eventuell flytt till något dessa alternativ kommer dock att medföra påverkan på andra redan befintliga basstationer, behov av ombyggnationer av nätstrukturen samt kostnader dels för flytt och dels för ombyggnationerna.

En upplåtelse av ledningsrätt för den aktuella anläggningen påverkar naturligtvis framtida möjligheter att förfoga över det aktuella utrymmet. Det kan också leda till att olika former av anpassning behöver ske vid tex. framtida exploatering av såväl fastigheten som av närområdet. Det kan också anses uppenbart att en flytt av anläggningen leder till betydande kostnader för 3GIS.

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande, aktbilaga YT2, angående önskemål om fördjupad utredning från sakkunnig gällande nätplanering mm. Förrättningslantmätaren konstaterar att det kan finnas alternativa lokaliseringar, alla förknippade med betydande kostnadsökningar utan påtaglig funktionell vinst. En fördjupad utredning av detta slag betungar förrättningskostnaderna onödigtvis då ju gällande praxis, enligt tidigare redovisad dom ((HovR Sk o Bl, 2003-09-30, Ö 1946-02), innebär att kostnader för flytt av redan befintlig ledning ska beaktas.

Bygglov för basradiostationen saknas.

Ett bygglov skulle inte innebära att lokaliseringsprövningen enligt 6 § LL kan undvaras. Bygglovsprövningen innebär nämligen ingen bedömning av intrånget på fastigheten. Däremot anses ett bygglov innebära att byggnadsnämnden har tagit ställning till lämpligheten av lokaliseringen.

Ett vägrat bygglov innebär att en ledningsrätt inte kan upplåtas.

En ledningsrätt innebär inte att bygglov kan undvaras.

Samtal har skett med Christer Andersson, chef vid miljö- och byggnadsförvaltningen, Luleå kommun, angående bygglov för aktuell basradiostation. Rent generellt anses denna typ av anläggning bygglovspliktig. Efter ansökan bedöms det från fall till fall om bygglov behövs. I de allra flesta fall (för denna typ av ärende) beviljas bygglov. För aktuell anläggning skulle bygglov med största sannolikhet beviljas.

Fastighetsägaren påtalar att mobilmaster kan utgöra en risk för hälsa och miljö, aktbilaga YR1, och yrkar på utredning avseende riskfaktorer. Som stöd för detta yrkande har en artikel från strålskyddsstiftelsen bifogats till aktbilaga YR1

Samråd har skett med expert på Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) angående elektromagnetiska fält och Lantmäteriet har fått följande information:

- För basradiostationer och dess antenner finns angivna gränsvärden. Rent generellt kan en antenn vid full styrka nå upp till ungefärligen (men under) gränsvärde
 - rakt framåt inom ett avstånd på 5 till 15 m
 - bakom, under och över, inom den närmaste dm.För längre avstånd än de som nämns ovan uppmäts vanligen värden som uppgår till någon tusendel av gränsvärde.
- Flertalet sammanställningar av forskningsresultat har konstaterat att det inte finns säkerställda hälsorisker med exponering för låga nivåer av elektromagnetiska fält.
- Den typ av antenner som ingår i aktuell ansökan om ledningsrätt skickar ut radiovågor (lågfrekvens) med högsta nivå ungefärligen som en ficklampa.

Den sakkunnige, Jaap van de Beek, har uttalat sig om elektromagnetisk strålning, se aktbilaga UT1. Han känner inte till några hälsorisker som påvisats till följd av installerande av den aktuella typen av anläggning.

Förrättningslantmätaren bedömer att någon fördjupad utredning avseende riskfaktorer inte behöver utföras i ärendet.

I prop. 2003/04:136 Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät beskrivs behovet av att använda en upplåtelseform, som också kan användas mot fastighetsägarens vilja, vara förhållandevis begränsat vid utbyggnaden av 3G-nätet. Det poängteras att möjligheten att ta utrymme i anspråk för master m.m. mot en fastighetsägares vilja bör utnyttjas med stor försiktighet.

Enligt 12 § första stycket LL får mark eller annat utrymme för en ledning tas i anspråk på en fastighet under förutsättning att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Bestämmelsen är ett skydd för enskilt intresse och är ett komplement till 6 § LL. Om en upplåtelse av ledningsrätt anses orsaka ett kraftigt intrång på en fastighet, bör ledningsrätt normalt vägras enligt 6 § LL.

Förrättningslantmätaren bedömer att vid uppskattning av intrångets storlek bör Lantmäteriet ha bestämmelsen i 4 kap. 14 § Lag om elektronisk kommunikation (2003:389) i åtanke. Enligt detta lagrum får en operatör förpliktas, efter ansökan från annan operatör, att mot marknadsmässig ersättning tillhandahålla sökanden samlokalisering eller andra möjligheter till gemensamt utnyttjande av egendom. Förrättningslantmätaren förtydligar att med egendom avses i detta lagrum den tekniska anläggningen, inte ianspråktagandet av mark eller annat utrymme på fastigheten. För ianspråktagande av mark eller

annat utrymme behövs avtal eller ledningsrättsupplåtelse.

I prop. 2003/04:136, Ledningsrätt för elektroniska kommunikationsnät, framhåller man konkurrensskäl som ett väsentligt skäl till förslaget till lagändring. Konkurrensverket har där i förarbetet påpekat att det från konkurrenssynpunkt är viktigt att ledningsrättslagen är teknikneutral och inte ger någon aktör bättre förutsättningar.

Den sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängterar att mobila datatjänster inom en snar framtid kommer att betraktas som väldigt viktiga och att i Sverige har man valt att låta marknaden täcka behovet genom att flera parallella radionät drivs av konkurrerande operatörer och tjänsteleverantörer. Den sakkunnige redogör också för att om flera aktörer vill ha tillgång till samma läge så finns ingen begränsning ur ett tekniskt perspektiv om en aktör redan finns lokaliserad på platsen.

Förrättningslantmätaren anser därför att ifall ledningsrätt upplåts till en aktör så måste det i bedömningen av intrångets storlek vägas in om fastigheten kan tåla ytterligare belastning av annan aktör. Detta så att inte Lantmäteriets beslut om ledningsrättsupplåtelse riskerar att snedvrider konkurrensen.

Behovet av väl fungerande kommunikationer får anses vara ett samhällsenligt önskemål. I sakkunniges utredning, aktbilaga UT1, poängteras att tjänsterna mobil telefoni och mobilt bredband utgör en kritisk funktion i dagens samhälle. Krav på tillgång överallt, framför allt till räddningstjänst (112) kommer att öka.

Upplåtelsen tar i anspråk ett litet och begränsat utrymme. Den negativa påverkan som upplåtelsen medför bedöms som ringa med hänsyn till fastighetens ändamål. Upplåtelsens begränsningar kan inte anses påverka fastighetens möjligheter för framtida förändringar, exploatering mm., i sådan omfattning att den innebär mer än ringa men. (12 § LL)

Fastigheten bedöms tåla ytterligare belastning av andra aktörer. Förrättningslantmätaren förtydligar dock att varje eventuell framtida etablering måste prövas specifikt och separat.

Den samlade bedömningen blir att villkoren i såväl lämplighetsprovningen så som i intresseavvägningen är uppfyllda. (6 § LL)

För fastigheten gäller detaljplan, 25-P96/93. Området utgörs av kvartersmark för centrumbebyggelse, med högsta bygghöjd 11,5 meter. Byggnaden i vilken anläggningen är lokaliserad är 13,6 meter hög.

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och aktuellt område är inte reserverat som u-område. Om det i planen saknas en särskild reglering av markområde

för detta så är en upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark beroende av att upplåtelsen kan anses utgöra en mindre avvikelse.

Samråd har skett med representant för miljö- och byggnadsnämnden (8 § LL). Förrättningslantmätaren bedömer att samrådssvar, aktbilaga SD1, innebär att miljö- och byggnadsnämnden anser att sökt ledningsrätt inte utgör en mindre planavvikelse och att nämnden därmed avstyrker åtgärden.

Lantmäteriets utredning ger att hela byggrätten för fastigheten är nyttjad.

Förrättningslantmätaren bedömer därmed att syftet med gällande detaljplan inte motverkas vid upplåtelse av yrkad ledningsrätt.

Fastigheten är inte berörd av något pågående planarbete.

Följaktligen gör Lantmäteriet den självständiga bedömningen att upplåtelse av ledningsrätt i detta fall endast utgör en mindre planavvikelse.

Ombud för fastighetsägaren, Luleå kommun, ifrågasätter upplåtelse av ledningsrätt inom kvartersmark för allmänt ändamål, vilket är fallet i några av ärendena, eftersom kommunen har inlösenrätt enligt PBL samt undrar hur Lantmäteriet beaktar detta vid prövningen.

Förrättningslantmätaren anser att byggrätter enligt gällande detaljplaner för samtliga berörda fastigheter är nyttjade och plangenomförande har skett. Anläggningarna är befintliga, samtliga uppförda med stöd av tillstånd från Post- och telestyrelsen samt genom avtal med fastighetsägaren. Förrättningslantmätaren konstaterar att fastigheterna fungerar för sina respektive ändamål även tillsammans med de befintliga basradiostationerna.

Vid lokaliseringsprövningen har Lantmäteriet bedömt att lokaliseringen är lämplig, redovisat tidigare i protokollet.

Syftet med respektive plan anses inte motverkas av ledningsrättsupplåtelse för de redan befintliga anläggningarna, byggrätter inskränks inte och fastigheterna kan fortfarande användas för avsett ändamål. Lantmäteriet vidhåller bedömningen att det är en mindre planavvikelse och ledningsrätt kan därför upplåtas.

Förrättningslantmätaren konstaterar att kommunen som myndighet har inlösenrätt i de fall där ledningsrätt upplåtes inom kvartersmark för allmänt ändamål. Om förändring inom sådan fastighet blir aktuell kan kommunen nyttja sin inlösenrätt och ansöka om omprövning av ledningsrätten hos Lantmäteriet.

8 § LL avseende beaktande av planer och bestämmelser är kompletterad i 10 § LL av en generell bestämmelse till skydd för allmänna intressen.

Fastighetsägaren anser att upplåtelse av ledningsrätt kan medföra påtagliga olägenheter för kommunens möjligheter att anpassa och utveckla fastighetsbeståndet med hänsyn till kommunens från tid till annan föreliggande behov, se aktbilaga YR1. Olägenheter anses uppkomma ur såväl enskild (för kommunen som fastighetsägare) som allmän (för planeringen av den kommunala verksamheten) synpunkt, aktbilaga YR1 och SD1.

Förrättningslantmätaren anser att en ledningsrätt som denna också medför nytta ur allmän synpunkt. Den tekniska utvecklingen har medfört ett allt större nyttjande av mobila bredbandstjänster. God kapacitet och täckning samt en konkurrentutsatt marknad på området utgör därför ett starkt samhällsintresse. Denna bedömning kan göras med stöd dels av NJA 2013:71, gällande upplåtelse av ledningsrätt för telekommunikation, och dels med stöd av utredning från sakkunnige, aktbilaga UT1. Upplåtelsen av ledningsrätt för aktuell basradiostation anses därför vara till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Diskussion förs angående teknikutveckling, framtida mobiltjänster samt antennernas utformning. Förrättningslantmätaren påtar att detta inte kan definieras i ett ledningsbeslut. Detta torde vara en tillstånds- och bygglovsfråga.

Diskussion förs även angående ansvar vid eventuella olyckor förorsakade av 3GIS tillhöriga anordningar.

Sammanfattningsvis avslutar förrättningslantmätaren redogörelsen av Lantmäteriets utredning med att meddela att ledningsrätt kommer att upplåtas för befintlig basradiostation i respektive ärende.

Ledningsbeslut

Skäl:

Ledningen är sådan som avses i 2 § första stycket punkt 1 LL.

Ledningen är befintlig.

Lämpligare alternativ för ledningsdragningen saknas. Fördelarna med ledningsrättsupplåtelsen överväger nackdelarna med den (6 § LL).

Ledningsrätten står inte i strid mot vad som av säkerhetsskäl är särskilt föreskrivet för att ledningen ska få dras fram (7 § LL).

Ledningsrätten avviker från detaljplan på så sätt att ledningen ligger inom kvartersmark och att aktuellt område inte är reserverat som u-område. Lantmäteriet bedömer att ledningsrätten utgör en mindre planavvikelse och att syftet med planen inte motverkas (8 § LL).

Olägenhet av någon betydelse för allmänt intresse uppkommer inte (10 § LL).

Att utrymme tas i anspråk medför inte synnerligt men för fastigheten. Utrymme får därför tas i anspråk (12 § första stycket LL).

Beslut:

Ledningsrätt ska upplåtas enligt förrättningskarta och beskrivning, aktbilaga KA1 och BE1.

Tillträdesbeslut

Skäl:

Ingen yrkar annat än att tillträde ska få ske enligt huvudregeln i 24 § LL, dvs så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § LL betalats.

Beslut:

Tillträde får ske så snart ledningsbeslutet vunnit laga kraft och ersättning betalats.

**Ersättningar -
redogörelse**

Det har inkommit yrkande från Luleå kommun samt från 3GIS gällande förordnande av sakkunnig i värderingsfrågor, aktbilaga YR1 och YR2.

I det fall Lantmäteriet bedömer att det behövs särskild fackkunskap får Lantmäteriet förordna lämplig person som sakkunnig (4 kap 34 § FBL). Möjligheten att förordna sakkunnig kan utnyttjas i alla sammanhang där Lantmäteriet bedömer att den kompetens som finns inom Lantmäteriet behöver förstärkas med särskild expertis.

Det är Lantmäteriets sak att bedöma om förordnande av sakkunnig behövs eller inte. Yrkandet kan därför inte beaktas.

Anläggningen är befintlig och har uppförts med stöd av avtal mellan fastighetsägaren, Luleå kommun, och 3GIS. Avtalet har löpt ut 2015-10-31.

Värdetidpunkt är den dag då tidigare avtal löpte ut, dvs. 2015-10-31.

För redogörelse av ersättningsprinciper samt utredning om ersättning, se aktbilaga UT2.

Ersättningen ska jämkas med KPI från värdetidpunkten fram till dagen för ersättningsfrågans slutliga avgörande.

Under sammanträdet förs diskussion angående tidsaspekten vid posten "Hinder vid framtida om- och tillbyggnation", se aktbilaga UT2. Förrättningslantmätaren redogör att denna bedömts efter fältbesök vid respektive basradiostation. Bedömningen av tidsaspekten är baserad på bland annat skicket, behovet av underhåll, användning, mm. av såväl byggnaden så som det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. En faktor som också beaktats vid bedömningen är hur troligt det är att en eventuell förändring av byggnadens användning och/eller ändring av verksamhet även innebär ombyggnation av det till teknikutrymmet angränsande utrymmet. Förrättningslantmätaren har även kontaktat plansektionen vid Luleå kommun för att få information om det pågår något

planarbete eller detaljplaneprogram som berör någon av de aktuella fastigheterna.

Ersättningsbeslut

Skäl:

Utredning om ersättning, aktbilaga UT2.

Uppräkning av ersättning om 312 000 kr med det vid beslutsdagen, 2016-08-16, senast kända KPI ger 314 423 kr.

Upplåtelsen av ledningsrätt bedöms inte medföra något ytterligare intrång eller någon ytterligare ersättningsgill skada. Ersättningen bedöms täcka uppkommen värdeminskning och skada i övrigt.

Upplåtelsen av ledningsrätt är väsentligen utan betydelse för fordringshavare och rättsägare.

Beslut:

3GIS ska betala 314 423 kronor i intrångsersättning direkt till ägaren av Mjölkudden 3:11, Luleå kommun.

Ersättning ska erläggas inom tre månader efter det att ersättningsbeslutet vunnit laga kraft.

Ränta enligt 5 § räntelagen betalas från och med värdetidpunkt till dess betalning sker eller dröjsmålsränta börjar löpa. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av två procentenheter (30 § LL).

Sker betalning först efter sista betalningsdag, ska dessutom betalas ränta på ersättningen enligt 6 § räntelagen från förfallodagen tills betalning sker. Räntan beräknas därvid efter en räntefot som motsvarar den av Riksbanken fastställda, vid varje tid gällande referensräntan med tillägg av åtta procentenheter.

Sker inte betalning inom ett år från ersättningsbeslutets laga kraftvinnande kan ledningsbeslutet förfalla.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig

Skäl:

Kostnaden för Jaap van de Beeks medverkan som sakkunnig i samtliga sju ärenden (BD141361, BD141363, BD141364, BD15137, BD151065, BD151067, BD151069) har enligt faktura uppgått till 28 000 kr. Beloppet är skäligt och har förskotterats av lantmäterimyndigheten.

Beloppet ska fördelas lika med en sjundedel till respektive ärende, dvs. 4 000 kr.

Beslut:

Ersättning till sakkunnig i detta ärende bestäms till 4 000 kr.

Beslut om fördel-
ning av förrätt-
ningskostnader

Hela förrättningskostnaden ska betalas av 3GIS.

Aktmottagare Luleå kommun och 3GIS.

Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas.

Överklagande Den som är missnöjd med lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 13 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att Ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd Ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer BD15137 och redogör för vad Ni anser ska ändras och varför.

Överklagande
rörande ersättning
till sakkunnig

Den som anser att *ersättningen* till sakkunnig är felaktig, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Genom att en skrivelse lämnas eller skickas till:

Lantmäteriet
Box 154
871 23 Härnösand

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten inom *tre* veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 6 september 2016. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig. Anteckna förrättningens ärendenummer BD15137.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Britt-Inger Rönnbäck





SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstadomstolen.se