

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-08-15
Miljönämnden

Ärende 12

**Yttrande över ledningsrättsåtgärd berörande fastigheten
Fläderbäret 1**

Mål nr: F 3089-17

Miljönämndens dnr: 2017-1837

Sammanfattning av ärendet

Nacka Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, har förelagt Miljönämnden att lämna ett yttrande över innehållet i aktbilaga 2 och 5 i Mål nr F 3089-17. Telge nät har begärt upphävande av Lantmäteriets beslut att till Svenska UMTS-Nät AB upplåta ledningsrätt på ovanstående fastighet alternativt yrkat på vissa ändringar i Lantmäteriets beslut. Yttrandet ska vara Mark- och miljödomstolen tillhanda senast 4 september.

Miljökontoret föreslår att miljönämnden antar miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 2017-08-15 som sitt yttrande.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2017-08-15

Bilagor:

1. Föreläggande från Mark- och miljödomstolen 2017-06-20, inkl Aktbilaga 2 och 5

Ärendet

Nacka Tingsrätt, Mark- och miljödomstolen, har förelagt Miljönämnden att lämna ett yttrande över innehållet i aktbilaga 2 och 5 i Mål nr F 3089-17. Telge nät har begärt upphävande av Lantmäteriets beslut att till Svenska UMTS-Nät AB upplåta ledningsrätt på ovanstående fastighet alternativt yrkat på vissa ändringar i Lantmäteriets beslut.

Synpunkter

Vattentorn/reservoarer är en del i en livsmedelsanläggning som Miljönämnden är tillsynsmyndighet för. En säker dricksvattenförsörjning är den viktigaste samhällsfunktionen inom kommunen och vatten är vårt viktigaste livsmedel. Många människor (120 000 tusen invånare i två kommuner), företag och andra viktiga offentliga verksamheter inom tex vård och omsorg är beroende av en säker dricksvattenförsörjning, både till kvalitet och kvantitet. Livsmedelslagstiftningen gäller för dessa anläggningar.

Enligt LIVSFS 2008:13, ” Livsmedelsverkets föreskrifter om åtgärder mot sabotage och annan skadegörelse riktad mot dricksvattenanläggningar” ställs krav på åtgärder för att förebygga och avhjälpa skadeverkningar till följd av sabotage eller annan skadegörelse.

Med vattenverk avses enligt föreskriften:

”Sådan del av en anläggning för dricksvattenförsörjning som avser uppfordring, beredning eller liknande hantering av dricksvatten, samt tillhörande reservoarer eller liknande anordningar för förvaring av dricksvatten.”

Det vill säga det gäller även vattentorn.

Enligt 4 § ska den som producerar dricksvatten vidta de åtgärder som behövs för att säkerställa att obehöriga personer inte kan bereda sig tillträde till ett vattenverk.

Enligt 5 § ska den som tillhandahåller dricksvatten från en distributionsanläggning vidta de åtgärder som behövs för att säkerställa

1. att obehöriga personer inte kan bereda sig tillträde till hög- och låg- reservoarer, pumpstationer och liknande anläggningar,
2. att övriga delar av distributionsanläggningen skyddas mot obehörig åtkomst.

Miljönämnden, som tillsynsmyndighet enligt livsmedelslagen, anser att Telge Nät genom sin begäran om upphävande av Lantmäteriets beslut om ledningsrätt har tagit sitt ansvar som livsmedelsproducent. Det handlar om att arbeta förebyggande för att motverka sabotage och skadeverkningar. Om det finns risk för att en säker dricksvattenförsörjning kan påverkas negativt av Lantmäteriets beslut, t ex genom att obehöriga kan få tillgång till anläggningen, så bör beslutet upphävas. Telge nät måste ha kontroll över vilka personer som har tillträde till anläggningen, för att uppfylla kraven på säker livsmedelshantering enligt lagstiftningen.

Telge nät måste också kunna utföra de reoveringar och förbättringar som krävs för att uppfylla kraven på säkert dricksvatten. Miljönämnden kan inte ta hänsyn till eventuella tvister, mellan Telge nät och företag som har ledningsrätt, om när en reovering ska kunna ske om en reovering eller åtgärd måste ske omedelbart för att upprätthålla säker livsmedelsproduktion. Telge nät måste ha full rådighet över sin dricksvattenanläggning.

Då en säker dricksvattenförsörjning är av yttersta vikt för kommunen har Miljönämnden även rådgjort med kommunens säkerhetsavdelning inom Kommunstyrelsens kontor. De har lämnat följande synpunkter som stöder både Telge näts och Miljönämndens synpunkter och ställningstagande.

Huvudinvändningen ur kommunens perspektiv är ökad risk och minskat skydd av vattenproduktionen vilken vattentornen är en väsentlig del av. Vattentornen är som redovisas en del av vattenproduktionen vilken styrs av regelverk för Livsmedelsproduktion, de är vidare en samhällsviktig verksamhet som kommunen är helt beroende av. I Södertälje kommun finns endast tillgång till det vatten som produceras av Telge utom vid de fastigheter som har privat brunn. Att öka risken i anläggningar som förser stora delar av kommunen med dricksvatten är inte önskvärt och står i direkt strid med hur kommunen arbetar med att minska risker för samhällsviktig verksamhet och sårbara anläggningar. Det framgår tydlig i den av Kommunstyrelsen senast fastställda risk-och sårbarhetsanalysen, som skickades till

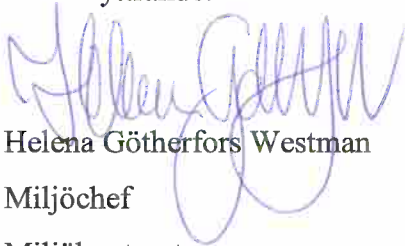
Länsstyrelsen i Stockholm hösten 2015, där vattenproduktion är den högst prioriterade på listan över sårbara och samhällsviktiga verksamheter i kommunen. Åtgärder som där föreslås är alla i syftet att minska risker och säkerställa en trygg vattenproduktion. Det är inte rimligt att en ledningsrätt ska få äventyra det säkerhetsarbetet och bidra till en ökning av riskerna för vattenproduktionen som kommunens medborgare är helt beroende av.

Miljökontoret föreslår att miljönämnden antar miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 2017-08-15 som sitt yttrande.

Yttrandet ska vara Mark- och miljödomstolen tillhanda senast 4 september.

Kontorets förslag till nämnden:

1. Miljönämnden antar miljökontorets tjänsteskrivelse daterad 2017-08-15 som sitt yttrande.



Helena Götherfors Westman

Miljöchef

Miljökontoret

Telefon (direkt): 08-523 01928

E-post: helena.gotherfors@sodertalje.se

Beslutet skickas till

Akten

Kansliet avd 3, Mark- och miljödomstolen, Nacka Tingsrätt, Box 1104, 131 26 Nacka strand alt.
mmd.nacka.avdelning3@dom.se



Miljönämnden i Södertälje
kommun
151 89 Södertälje

Telge Nät AB ./ Svenska UMTS-nät AB
angående **ledningsrättsåtgärd berörande fastigheten Södertälje Fläderbäret 1**

Ni föreläggs att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 2 och 4 **senast den 17 juli 2017**.

Ert yttrande ska vara skriftligt och sändas till mark- och miljödomstolen med post eller via e-post. I yttrandet ska Ni ange domstolens målnummer F 3108-17.

Om Ni inte yttrar Er kan målet ändå komma att avgöras.

Sandra Frantzén
Telefon 08-561 656 30

Lantmäteriet
Fastighetsbildning
801 82 GÄVLE

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3

INKOM: 2017-05-31
MÅLNR: F 3108-17
AKTBIL: 2

Till Mark- och miljödomstolen

Stockholm den 16 maj 2017

ÖVERKLAGANDE OCH ANSTÅND

Klagande: Telge Nät AB, 556558-1757 ("Telge")
Storgatan 42
151 27 Södertälje

Ombud: Advokat Sven Törnberg
WA Advokatbyrå KB
Kungsgatan 24
111 35 Stockholm
Tel. 08-41 06 06 01
E-post: sven.tornberg@wa-advokat.se

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2017-05-31

Akt...../3108-17

Aktbil...2.....

Motpart: Svenska UMTS-Nät AB, 556606-7996 ("UMTS")
Warfvinges väg 45
112 51 Stockholm

Ombud: Jur kand Mats Brännberg
Kongregator Juridik AB
Heleneborgsgatan 9 B
117 31 Stockholm

Överklagat beslut: Lantmäteriets beslut den 20 april 2017 i ärende nr AB 151417

Saken: Ledningsrätt

Som ombud för Telge får jag överklaga ovan angivet beslut, med anförande av nedanstående yrkande jämte grunder.

1. ÄNDRINGSYRKANDE OCH ÖVRIGA YRKANDEN

- 1.1. Telge yrkar i första hand att Mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut om att till UMTS upplåta ledningsrätt i ärende nr AB 151417.
- 1.2. För det fall förstahandsyrkandet ovan inte vinner bifall, yrkar Telge att Mark- och miljödomstolen med ändring av Lantmäteriets beslut ska fastställa att ledningsrättsområdena ska begränsas till att inte omfatta större område än befintlig anläggning som är uppmärkt med Svenska UMTS-Nät AB.
- 1.3. För det fall förstahandsyrkandet ovan inte vinner bifall, yrkar Telge att Mark- och miljödomstolen i vart fall ska upphäva Lantmäteriets beslut i den del UMTS tillerkänts rätt att upplåta ledningsrättsutrymmet i andra hand.
- 1.4. För det fall förstahandsyrkandet ovan inte vinner bifall, yrkar Telge vidare att Mark- och miljödomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut, ska förplikta UMTS att till Telge betala ersättning med 110 000 kronor jämte ränta å beloppet enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för Lantmäteriets beslut den 20 april 2017 till dess betalning sker.
- 1.5. För det fall förstahandsyrkandet ovan inte vinner bifall, yrkar Telge att Mark- och miljödomstolen med ändring av Lantmäteriets beslut ändrar i punkt 2.5 i beskrivningen, aktbilaga BE1 avseende återställning att uttrycket i "görligaste mån" tas bort.
- 1.6. Telge yrkar vidare ersättning för kostnaderna i målet med belopp som senare kommer att anges.

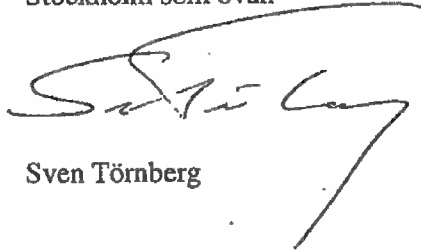
2. SKÄL FÖR ÄNDRING AV LANTMÄTERIETS BESLUT

- 2.1. Anstånd till den 16 juni 2017 begärs för att inkomma med utvecklande av grunderna för överklagandet och bevisning. Anledningen är stor arbetsanhopning för egen del samt för överläggningar med Telge om utvecklande av skälen.

3. GEMENSAM HANDLÄGGNING

3.1. Telge har överklagat Lantmäteriets fyra beslut med ärendenumren AB 162443, AB 151419, AB 151418 och AB 151417. Det hemställs om att dessa mål hos Mark- och miljödomstolen handläggs gemensamt.

Stockholm som ovan



Sven Törnberg

Bif. fullmakt

FULLMAKT

Fullmakt för advokaterna Magnus Wollén, Sven Albinsson, Anders Janson, Erik Darin, Jens Björkstrand och Sven Törnberg samt biträdande juristen Cecilia Vesslén, eller den någon av dem i sitt ställe förordnar, att i Sverige och utlandet anhängiggöra, utföra och bevaka min/vår talan, jämväl i sak, varom förlikning ej är tillåten,

angående

överklagande av Ledningsrättsbeslut eller åtgärd vid Lantmäteriet

att även utom domstol vid alla de tillfällen, då min/vår rätt i saken kan vara i fråga, densamma iakttaga och bevaka; samt att uppbära, mottaga och kvittera alla mig/oss i saken tillkommande medel, handlingar, föremål och annan egendom samt att å mina/våra vägnar ingå förlikning, ansöka om verkställighetsåtgärder och försättande i konkurs. Denna fullmakt gäller inte för mottagande av uppsägning, hävning av kontrakt, stämning, genstämning, meddelande om exekutiv åtgärd, påkallelse av skiljeförfarande eller begäran om förenklad tvistelösning inklusive medling

Stockholm 15/5 2017

Telge Nät AB



Magnus Wollén
Namnförtydligande



Ing-Marie Jansson
Namnförtydligande

Mark- och miljödomstolen, Avdelning 3
Nacka tingsrätt
Box 1104
131 26 Nacka strand

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3
INKOM: 2017-06-19
MÅLNR: F 3108-17
AKTBIL: 4

Stockholm den 16 maj 2017

KOMPLETTERING AV ÖVERKLAGANDE

Mål nr: F 3089-17, F 3092-17, F 3107-17, F 3108-17

Klagande: Telge Nät AB, 556558-1757 ("Telge")
Storgatan 42
151 27 Södertälje

Ombud: Advokat Sven Törnberg
Wollén Albinsson Advokatbyrå KB
Kungsgatan 24
111 35 Stockholm
Tel. 08-41 06 06 01
E-post: sven.tornberg@wa-advokat.se

NACKA TINGSRÄTT
Ink 2017-06-19
Akt. F 3108-17
Aktbil 4

Motpart:

1. Svenska UMTS-Nät AB, 556606-7996 ("UMTS")
Warfvinges väg 45
112 51 Stockholm
2. 3G Infrastructure Services AB, 556607-7730, ("3G")
S:t Eriksgatan 117
113 43 Stockholm

Ombud: Jur kand Mats Brännberg
Kongregator Juridik AB
Heleneborgsgatan 9 B
117 31 Stockholm

Överklagat beslut: Lantmäteriets beslut den 20 april 2017 i ärende nr AB 151417, AB151418, AB 151419 och AB162443

Saken: Ledningsrätt

Som ombud för Telge får jag inkomma med angivande av grunden och utvecklande av överklagandet av ovan angivna beslut enligt nedan. Nedanstående avser såvida inget särskilt anges, samtliga överklagade ärenden AB151417, AB151418, AB151419 och AB162443 då yrkanden och grunder samt omständigheterna i allt väsentligt är desamma i samtliga fyra ärenden. Motparterna 1 och 2 anges i det följande gemensamt som "Motparterna" såvida det inte särskilt erfordrats att motpart 1 anges som "UMTS" och motpart 2 anges som "3G" och omständigheter kräver det.

1. GRUNDEN MM

Nedanstående redogörelse för skälen för ändring av Lantmäteriets beslut följer ovanstående punkter i yrkandedelen med angivande av respektive inom parentes.

1.1. Som grund för förstahandsyrkandet under punkt (1.1) anför Telge följande.

1.1.1. Telge bestrider ledningsrätt på vattentorn överhuvudtaget oavsett om de är skyddsklassade eller ej, men särskilt skyddsklassade objekt. Ansökan om ledningsrätt för bredband avser inte sådan utbyggnad av bredband som avses enligt Lag (2016:534) om åtgärder för utbyggnad av bredbandsnätet ("Bredbandsdirektivet") eftersom Anläggningarna redan finns på det tre fastigheterna, dock utan gällande avtal. Ledningsrätt är en alldeles för ingripande tvångsåtgärd. På fastigheterna finns vattentorn som är skyddsobjekt. Samhällsintresset för säker vattenförsörjning står över alla andra intressen i detta sammanhang. Vattenverksamheten inbegripet vattentorn faller under Livsmedelsverkets tillsyn och underställd Livsmedelslag (2016:804). Av säkerhetsskäl ska det inte finnas två samhällsintressen på samma plats. Det finns olika parallella lagstiftningar, såsom exempelvis Säkerhetsskyddslag (1996:627), Skyddslag (2010:305), Livsmedelslag (206:808), Sveriges Nationella säkerhetsstrategi, VA-lag som lantmäteriet inte har beaktat vid tillståndsgivningen för ledningsrätt. Se vidare punkten 1.1.6 och 1.1.8 nedan. Samhällsperspektivet och säkerhetsaspekterna över säker livsmedelsproduktion av vatten väger över Motparternas enskilda och ekonomiska intresse för ledningsrätt på vattentornen. Samhällsintresset för bredbandsutbyggnad kan tillgodoses på annat ställe eller annat sätt än på vattentorn. Även Motparterna gynnas av att

separera mobilanläggningarna från vattenverksamheten med anledning av sabotage-
risken.

- 1.1.2. Ledningsrätt får inte upplåtas till Motparterna med hänsyn till att ändamålet lämp-
ligen bör tillgodoses på annat sätt eller i vart fall att olägenheten av upplåtelsen
från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom
den (6 § LL). Motparterna har inte visat på det bästa läget för sin ledningsverk-
samhet vilket Lantmäteriet har att utreda ex officio. Valet av läge beror av Mot-
parternas tekniska förutsättningar, bland annat hur den aktuella etableringen för-
håller sig till Motparternas andra master och antenner. Dessa förutsättningar har
inte redovisats i ärendena. I avsaknad av en objektiv redovisning av Motparternas
förutsättningar går det inte att fastslå om det yrkade lägena är de bästa, eller om
behovet kan tillgodoses genom en alternativ lokalisering. Inte heller kan Telge
peka på alternativ eller bemöta Motparternas uppgifter om att vattentornen är de
objektivt sett bästa lägena, då förutsättningarna bara är kända för Motparterna.
Ledningsrätt får i vart fall inte upplåtas då olägenhet av betydelse för allmänt in-
tresse uppkommer och upplåtelsen inte är till övervägande nytta från allmän syn-
punkt (10 § LL). Det är i förevarande fall ett rent ekonomiskt intresse för Motpar-
terna att få ledningsrätt och Motparterna har inte visat på det bästa läget för led-
ningsrätt och inte heller visat att upplåtelse är till övervägande nytta från allmän
synpunkt. Det är alltså inte visat att det finns ett skyddsintresse för Motparterna.
- 1.1.3. Ledningsrättsupplåtelsen utgör en betydande olägenhet för Telge vid förvaltning
av vattentornen. Vid reparation, ombyggnad eller rivning rörande tak eller andra
konstruktioner som belastas av ledningsrätt kan Telge inte vidta åtgärder i strid
med ledningsbeslutet. Det omöjliggör inte bara att den fulla byggrätten utnyttjas
utan komplicerar även enklare förvaltningsåtgärder, särskilt om parterna är oeniga
om sättet eller tidpunkten för åtgärden. En eventuell tvist i fråga om tillåtligheten
av olika åtgärder behöver slitas hos lantmäterimyndigheten, vilket riskerar att ta
lång tid och därmed försena arbeten på vattentornen. Även en förändring av led-
ningsrättsupplåtelsen är tidsödande och dessutom kostsam för Telge som får stå
inte bara för förrättningskostnaderna, utan även samtliga flyttkostnader. Det gäller
även för det fallet att ledningen tillfälligt måste flyttas för att Telge ska göra nöd-
vändiga arbeten på vattentornet. De tidsbestämda begränsningarna i Telges dis-
positionsrätt som tidigare nyttjanderättsupplåtelse medförde är av en helt annan
karaktär än den permanenta förlust av dispositionsrätt som en ledningsrättsupplå-
telse innebär. Sammantaget är ledningsrättsupplåtelsen oproportionerlig i relation
till de förvaltningsproblem som upplåtelsen medför för Telge.

- 1.1.4. Upplåtelse av ledningsrätt ska ske i bästa läge. Att en ledning redan är utförd på en viss plats kan inte tas för att det läget skulle vara det bästa. Det gäller särskilt om Motparterna saknar giltig upplåtelse i det sökta läget. Se exempelvis Hovrätten för Övre Norrlands utslag den 31 augusti 2005 i mål Ö 922-04.
- 1.1.5. Telge anför vidare som grund för att inte bevilja ledningsrätt följande. Ledningsrätt får inte upplåtas i strid med detaljplan (8 § LL). Av detaljplanerna framgår att marken för alla tre vattentorn utgörs av kvartersmark för allmänt ändamål. Inom kvartersmark – så väl kvartersmark för allmänt ändamål som annan kvartersmark – ska marken användas för det anvisade ändamålet. Det är uppenbart att de aktuella markområdena enligt samtliga tre planer ska användas för vattentorn. En upplåtelse för ett ändamål som konkurrerar med det planlagda ändamålet utgör en avvikelse och kan bara accepteras om syftet med planen inte motverkas och avvikelserna är mindre. Huruvida avvikelserna är mindre ska ses i relation till den påverkan som upplåtelsen har på den avsedda markanvändningen. Givet den begränsning i dispositionsrätten som följer av ledningsrättsupplåtelsen kan avvikelserna inte anses vara mindre.
- 1.1.6. Det finns ett skyddsintresse för Telge att ledningsrätt inte upplåts på de tre vattentornen. Ledningsrätten har nu upplåtits i vattentorn vilka står för dricksvattenförsörjning i Södertälje kommun. Syftet med vattentorn är att utjämna skillnaden mellan pumpad vattenmängd och vattenförbrukning, att tjäna som reserv vid större rörbrott och för eldsläckning samt att hålla konstant tryck. Vattenverksamhet är utsatt för sabotagerisk och med mobilanläggningar ökar riskerna betydligt och det blir dubbla risker för sabotage.
- 1.1.7. Motparternas bredbandsbreddning har i och för sig ett allmänvärde, men detta bör kunna tillgodoses på bättre sätt utan risk för vattenverksamheten, t.ex. genom att Motparterna använder sig av en fristående mast. Samhällsintresset av bredbandsutbyggnad kan tillgodoses på annat ställe än på vattentorn.
- 1.1.8. Det ska även nämnas att vattentornen utgör skyddsobjekt enligt Skyddslag (2010:305). Syftet med skyddsobjekt i sig är att trygga vattentornen mot t.ex. sabotage, spioneri och terroristbrott. Enligt 7 § Skyddslag ska obehöriga inte ha tillträde till skyddsobjekt. Emellertid innebär ledningsrättsbeslutet att en utökad krets får tillgång till vattentornen vilket även innebär att kontrollen över den krets som har tillträde till skyddsobjekten minskar. Telge har vid ett ledningsrättsbeslut som förenas med ett förordnande enligt 11a § LL inte möjlighet att påverka vilka som ska ingå i kretsen och det är inte rimligt att Telge ska åläggas en börda och kostnad för att kontrollera identiteten, utföra säkerhets- och bakgrundskontroller och behörigheten för var och en som kan komma att begära tillgång till skyddsobjektet

för att säkerställa att de tillhör den tillåtna kretsen för ledningsrätt. Vidare ser Telge nu att det finns terrorhot och omvärldshot från främmande makt som kan få tillgång till ledningsrättsområdet direkt som ledningsrättshavare eller genom sublokation. Sådana omständigheter har inte Lantmäteriet beaktat. Det är därför olämpligt att på ett sådant objekt som ett vattentorn tvångsvis ingripa i Telges kontroll över användningen av vattentornen. Telge kan inför avtals ingående och under avtalsförhållanden göra omfattande bakgrundskontroller på avtalsparter för att minimera risken för dessa hotbilder. Det kan Telge göra med den som söker ledningsrätt, men inte förhindra ledningsrätt eller dess användning om bakgrundskontroller visar att användaren av säkerhetsskäl inte bör ges ledningsrätt eller använda ledningsrättsutrymmet.

1.1.9. Därtill ska även nämnas att vattentornen är äldre byggnader, med ett femtiotal år på nacken. Vattentornet på Församlingen 29 är 62 år gammal (by år 1955), vattentornet på Blombacka 1:8 är 60 år gammalt (by år 1957) och Fläderbäret 1 är 49 år gammalt (by år 1968). I vart fall är ett av dem inom en nära förestående tid planerad att rivras då det i princip är uttjänt alternativt ska genomgå genomgripande ombyggnad. Det är då inte ändamålsenligt att bevilja ledningsrätt i vattentorn som har nära förestående större underhållsinsatser eller rivning som medför att Telge kommer åläggas en ersättningsskyldighet gentemot Motparterna för att Motparterna anses drabbade av detta planenliga underhåll av vattentornen. Gällande detaljplaner förhindrar inte att vattentorn rivs och ersätts med ett liknande eller större vattentorn. En upplåtelse av ledningsrätt skulle, om inte förhindra, så i vart fall försvåra en sådan reinvestering. Det framgår av samtliga tre detaljplaner att markområdena skall användas för vattentorn. Yrkade ledningsrätter begränsar Telges dispositionsrätt på området i sådan omfattning att ledningsrätt inte ska tillåtas.

1.1.10. Telge anser att upplåtelse av utrymmen för Motparternas anläggningar bäst tillämpas avtalsvägen. Därigenom kan villkor för nyttjande av vattentornen begränsas i såväl tid och rum samt med avstående från besittningsskyddet om upplåtelsen anses vara lokalhyra eller arrende. Är det ett nyttjanderättsförhållande så har Motparterna inget besittningsskydd. Besittningsrätten står i motsatsställning till ledningsrätt i det avseendet att besittningsrätten går att avtala bort mellan avtalsparterna så att hyresvärden eller fastighetsägaren inte råkar ut för ersättningskrav från arrendatorn eller hyresgästen för det fall han måste avflytta/ta bort sin anläggning vid t.ex. rivning eller omfattande ombyggnad eller av andra avtalade skäl. Motparterna har under många år på de aktuella vattentornen nyttjat de aktuella platserna genom frivilliga avtal och det har inte varit något sakrättslig inskränkning för Motparterna i avtalsförhållandena. Telge har tillämpat konkurrensmässiga och

proportionerliga avtalsvillkor för samtliga avtalsparter enligt den kommunala likhetsprincipen. I valet av bästa läge, samt i fråga om de olägenheter som intrånget medför måste hänsyn tas till att en ledningsrättsupplåtelse i mycket hög grad begränsar Telges dispositionsfrihet, vilket inte är fallet vid en nyttjanderättsupplåtelse som dessutom kan anpassas efter Telges behov av driftåtgärder, ombyggnader och eventuell rivning.

1.1.11. Sammantaget utgör dessa omständigheter att olägenheten i att upplåta ledningsrätt i vattentornen både från allmän och enskild synpunkt väger tyngre än de fördelar som kan uppnås med en breddning av bredbandstillgång och i vart fall är den utvidgade tillgången till trådlöst nät inte lika viktig för allmänintresset som en trygg vattenförsörjning till konsumenterna. Rådighet av vattenanläggningen är en nackdel för Telge och att upphäva en ledningsrätt vid framtida rivning eller större ombyggnad innebär en kostnad som inte är till gagn för VA-kollektivet och därmed i strid mot lagen om allmänna vattentjänster. Breddning av bredbandstillgång ska därför kunna lösas på annat lämpligare sätt än genom ledningsrätt till vattentornen och ledningsrätt ska då inte beviljas. Detta har Motparterna inte visat och är inte heller beaktat av Lantmäteriet. Ledningsrättsbesluten är oproportionerliga. Upphävande av ledningsrätt är en långdragen process och kostsam för Telge såväl för själva handläggningen och för ersättningarna för upphörandet av ledningsrätt. Även mindre underhållsåtgärder medför ingripande åtgärder på ledningsrättsområdet och kräver lång handläggningstid vid lantmäteriet.

2.1 Som grund för andrahandsyrkandet under punkten (1.2) anför Telge följande.

2.1.1 Ledningsrättsområdet ska begränsas till att endast avse de faktiska måtten för de befintliga anläggningarna i y-, x- och z-led på teknikboden, de tre antennerna samt utrymmen där fiberbox och elskåp placeras. Även kablageområdena måste begränsas till ett minimum vilket inte har skett enligt lantmäteribesluten i de fyra förrättingarna. Genom motparternas bristande underlag för beskrivning av måtten på ledningsområdena anser Telge att de mått som angetts i bilagan till lantmäteriets beslut avser mått som är betydligt vidare än utrustningen i sig och innebär därför att motparterna har fått ett utökat ledningsrättsområde som inte står i rimlig proportion till nyttan och användningssättet av ledningsrättsområdena. Ledningsrättsområdet för kablage har getts ett oproportionerligt område då de är större än befintligt använt område och inte anger mått i x, y och z led vilket innebär att ledningsrättsområdet tränger undan andra operatörers idag använda ledningars utrymme. Det är inte rimligt att motparterna nu kan använda detta ytterligare utrymme till t.ex. utbyggnad av sin utrustning. Motparternas möjlighet att genom-

föra utbyggnation torde förutsätta att motparterna använder förfarandet i 33 § Ledningsrättslagen och då kräver omprövning av ledningsrätten vid sådant förhållande. Då ledningsrättsförfarandet sker tvångsvis och innebär ett stort ingrepp i Telges äganderätt är det särskilt viktigt att ingreppet inte omfattar mer område än det som faktiskt används när ansökan görs. Motparterna har inte visat att behovet är större än befintligt.

3.1 Som grund för yrkandet under punkt (1.3) anför Telge följande.

3.1.1 Motparterna ska inte ges rätt att i sin tur, enligt 11a § ledningsrättslagen, göra sublokation inom ledningsrättsområdet. Motparterna har inte visat att det med hänsyn till ledningarnas beskaffenhet finns behov av sådan rätt. Med hänvisning till tidigare fört resonemang att vattentornen är skyddsobjekt och att tillträde ska kontrolleras noga är det orimligt att ge utrymme för att utöka kretsen av personer med tillträde till vattentornen till en obestämd omfattning och obestämd krets av personer genom rätt till sublokation. Inte minst den ökade risken för terrorhot som breder ut sig gör att rätt till sublokation också ska undanröjas. Motparterna har inte ens visat till vem eller vilka som sublokationen ska ske till vilket Lantmäteriet inte har beaktat eller har bortsett ifrån i sin handläggning. Motparterna har inte visat att det tekniskt möjligt att använda ledningsrättsutrymmet för sublokation och inte heller visat på vilken teknik som sublokationen ska användas för (3G, 4G, 5G, 6G osv) samt inte heller visat att dessa är i allmänt intresse.

3.1.2 Lantmäteriet har felaktigt fattat beslut om rätt till sublokation av ledningsrättsområdet, då det inte är visat under handläggningen att det finns ett tydligt och tillräckligt behov av rätt till sublokation inom ledningsrättsområdet och beslutet är inte heller tidsbegränsat. Vidare grund för bestridandet för rätt till sublokation jämlikt 11a § LL är att Motparternas intresse av ledningsrätt endast är av enskilt kommersiellt ändamål och inte för allmänt ändamål, varmed ansökan i sin helhet strider mot 2 § punkten 1 i LL. Motparten kan om de beviljas ledningsrätt beviljas med rätt till sublokation som ledningsrättshavare ta betalt till vilka belopp som helst för sublokationen utan att Telge kan hindra detta, exempelvis årsvisa avgifter till marknadspris som övriga operatörer idag betalar till Telge. Detta står i så fall i strid med syftet med ledningsrätt.

4.1 (1.4) Telge avser att återkomma med en egen värdering som grund för sitt yrkande om ersättning. I korthet anføres följande som grund för ändring av ersättningen till det av Telge yrkade beloppet.

4.1.1 Genom denna expropriation av del av Telges fastigheter har fastigheternas marknadsvärde minskat med mer än ersättningen till Telge för intrånget i fastigheterna.

- 4.1.2 Lantmäteriet har inte utförligt redovisat skälen för den ersättning som utdömts men tycks i huvudsak ha gått på Nai/Svefa's värdeutlåtande. De däri uppgivna schablonmässiga uppskattningarna av marknadsvärdesminskningen är alltför låga och utgår i huvudsak från att det inte sker någon marknadsvärdesminskning alls av vattentornen. Inte heller har förlorad hyra/upplåtelseavgift beaktats. Ledningsrätten innebär ett i tid obegränsat intrång i fastigheten och givetvis påverkar det marknadsvärdet också på vattentorn även om marknaden för vattentorn inte är stor. Då ledningsrättsförfarandet sker tvångsvis och innebär ett stort ingrepp i Telges äganderätt är särskilt viktigt att ingreppet inte omfattar mer än absolut nödvändigt. Detta påverkar även den intrångsersättning som ska utgå till Telge. I värdeutlåtandet framgår inte på vilket sätt detta har beaktats i värderingen.
- 4.1.3 Genom att del av Telges fastighet exproprieras på detta sätt går Telge miste om möjlighet att genom avtal upplåta utrymmet till annan aktör och går därmed även miste om intäkter på 75-100 000 kr/år/upplåtelse på respektive vattentorn. Det är betydligt mer än de ca 10 000 kr som det "utrymme som tas i anspråk" uppskattats till i värderingsutlåtandet för respektive fastighet. Beslutad intrångsersättning står inte i paritet med den uteblivna ersättningen för upplåtelsen vid de nu ogiltiga frivilliga avtalen. Telge förlorar framtida intäkter som kan kompensera Telge för såväl underhåll som för rivning. Ersättning till Telge för framtida kostnader till Motparterna när tornet ska väsentligt byggas om eller rivas har inte beaktats av Lantmäteriet. Ersättning bör utgå dels för den kvarvarande tiden för upplåtelsen som Telge går miste om, dels även för annan ersättning som Telge drabbas av på grund av minskat marknadsvärde.
- 4.1.4 Vidare har värderingsmannen värderat "hinder vid underhållsåtgärder" till 3 000 – 4 000 kr, "hinder vid framtida om- och tillbyggnader" mellan 3 400 och 6 800 kr och "ökade administrativa kostnader" till 40 000- 50 000 kr. I dessa schabloniserade belopp har hänsyn inte tagits till att vattentornen är ca 60 år gamla. Dessa är i behov av omfattande underhåll. Vattentornet på fastigheten Fläderbäret 1 har nyligen (år 2016) genomgått omfattande renovering till ca 2 600 000 kr och vattentornet på fastigheten Blombacka 1:8 är det nära förstående renoveringsarbete med ungefär motsvarande belopp. Det tredje vattentornet Församlingen 29 har i princip uttömt sitt syfte och kommer att vara färdigt att rivas alternativt genomgående renoveras inom en nära förestående framtid. Utredning och planläggning för det pågår.
- 4.1.5 Det faktum att vattentornen utgör skyddsobjekt till vilka obehöriga inte äger tillträde medför att Telge får en fördyrning i den säkerhetshandlingen av vilka personer som har rätt att vistas vid vattentornen då denna personkrets utökas genom

ledningsrätten och om rätt till sublokation medges. Värderingsutlåtandena har inte fullt ut beaktat dessa kostnader.

- 4.1.6 Det avtal som tidigare gällde mellan parterna för nyttjande av antennplatser, ledningsdragningar och teknikbod gick ut den 30 juni 2014 alternativt den 30 juni 2015, d.v.s. endera av dessa datum utgör således den gällande värdetidpunkten avseende avtalen med UMTS. Lantmäteriet har utgått från felaktig tidpunkt avseende UMTS avtalens upphörande.

5.1 Som grund för yrkandet under punkt (1.5) anför Telge följande.

- 5.1.1 Lantmäteriet har i sitt beslut avseende återställning av området mot Telges bestriktande på hur återställning ska ske, inte ändrat ordalydelsen ”i görligaste mån”. Huvudregeln är att återställning ska ske till i förut befintligt skick vid upplåtelsen. Att det i visst fall är en praktisk omöjlighet att återställa mark, byggnader och anläggningar till i förut befintligt skick är en naturlig konsekvens av att ledningsrätten gäller utan inskränkning i tid. Skicket får anses kunna fastställas utan uttrycket ”i görligaste mån”. Uttrycket bör därför tas bort då det felaktigt ger intryck av att det är tillräckligt att en återställning sker någorlunda till det förut befintliga skicket. Uttrycket är alldeles för oprecist och leder till alltför stora negativa konsekvenser för Telge och onödiga tvistesituationer mellan parterna då återställning av byggnad är kostsamt. Exempelvis många och djupa borrhål måste noggrant återställas och tätas för att förhindra betongsprängningar, rostangrepp på armeringar, risk för läckage till vattenreservoar och kontaminering osv. Det räcker inte att återställning sker i ”görligaste mån”.

3 BEVISNING

3.1 Skriftlig bevisning

- i) Utlåtande från Svensk Vatten.

Bevistema:

Till styrkande av att det är olämpligt med ledningsrätt på de tre vattentornen.

- ii) Beslut från Länsstyrelsen om att de tre vattentornen är skyddsobjekt.

Bevistema: Till styrkande av olägenheterna med ledningsrätt på de tre vattentornen.

3.2 Muntlig bevisning

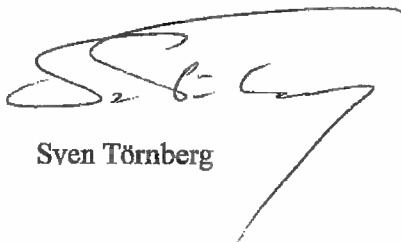
Partsförhör under sanningsförsäkran med konsulten Johan Ekwall

Förhörstema: Johan Ekwall ska höras om vattentornens tekniska status, genomförda och kommande genomgripande reparations- och underhåll alternativt rivning samt de kapacitetsförstärkningar som erfordras, de alternativa upplåtelseformerna som tillämpats, ledningsrättsområdenas storlek och omständigheterna kring Lantmäteriets beslut.

Bevistema: Förhöret med Johan Ekwall är till styrkande av olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom ledningsrätt, att Motparterna inte har styrkt behovet av ledningsrätt på de tre vattentornen, att detaljplanerna för de tre vattentornen inte medger ledningsrätt för anbringande av Motparternas uppförda anläggningar och att beviljat byggnadslov saknas för Motparternas anläggningar, att upplåtelseavtalen med UMTS i vart fall upphört tidigare än 2017-06-30, att UMTS nyttjar vattentornen utan laga rätt, att ledningsrätt ej får upplåtas eftersom olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse, att ledningsrätt inte är till övervägande nytta från allmän synpunkt.

Telge avser att inkomma med ett värderingsintyg samt förbehåller sig rätt att efter den muntliga förberedelsen inkomma med den ytterligare bevisning som målets handläggning medför.

Stockholm som ovan



Sven Törnberg