



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060205

**DOM**  
2013-06-20  
Stockholm

Mål nr  
F 10024-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-10-23 i mål nr F 2843-11, se bilaga A

### KLAGANDE OCH MOTPART

Brf Olivia 15-17

Ombud: M M

### KLAGANDE OCH MOTPART

Brf Alfhemsgatan 4/Olivedalsgatan 19

Ombud: C M och J L

### SAKEN

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande fastigheterna X och Y i Göteborgs kommun

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avvisar de av Brf Olivia 15–17 vid sammanträdet ändrade yrkandena avseende ersättning om 12 436 000 kr respektive 23 436 000 kr för inrättande av gemensamhetsanläggning.
2. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.
3. Brf Olivia 15–17 ska ersätta Brf Alfhemsgatan 4/Olivedalsgatan 1 för rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 1 000 000 kr och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom. I beloppet ingår ombudsarvode med 615 000 kr.

Dok.Id 1071054

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Brf Olivia 15-17**, Olivia, har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen

*i första hand* ska ställa in förrättningen,

*i andra hand* ska återförvisa målet till Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, lantmäterimyndigheten, för ny prövning, och

*i tredje hand* ska besluta att Brf Alfhemsgatan 4/Olivedalsgatan 19, A/O, ska utge ersättning till Olivia enligt följande:

- a) 5 691 000 kr och 50 procent av den vinst som kan beräknas uppkomma om enbart gemensamhetsanläggning inrättas,
- b) 16 691 000 kr och 50 procent av den vinst som kan beräknas uppkomma om både gemensamhetsanläggning inrättas och fastighetsbildning sker, och
- c) 11 190 000 kr om enbart fastighetsreglering sker.

Olivia har vid Mark- och miljööverdomstolens sammanträde ändrat yrkandet enligt punkten a) till 12 436 000 kr och yrkandet under punkten b) till 23 436 000 kr.

Olivia har också yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria Olivia från skyldigheten att ersätta A/O för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta A/O att ersätta Olivia för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med där yrkat belopp.

Olivia har återkallat ett tidigare framställt yrkande om att målet ska vilandeförklaras samt anfört att det tidigare framställda yrkandet om inhibition förfallit med anledning av att A/O inte ställt den säkerhet som enligt mark- och miljödomstolens dom var en förutsättning för förtida tillträde.

Olivia har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**A/O** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen

*i första hand* ska avvisa Olivias talan avseende ersättning för framtida skada och de av Olivia vid sammanträdet framställda nya yrkandena, och

*i andra hand*, om Olivias talan i det hänseendet tillåts, ska ogilla Olivias talan avseende ersättning för framtida skada.

A/O har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förplikta Olivia att ersätta A/O för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 563 213 kr jämte ränta enligt lag från dagen för mark- och miljödomstolens dom.

A/O har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen och därvid yrkat att Olivia enligt 18 kap. 6 § rättegångsbalken ska utge viss ersättning oavsett hur kostnaderna i övrigt fördelas.

Parterna har bestritt varandras yrkanden.

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

Parterna har anfört detsamma som vid lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg.

##### **Olivia**

Muren och rätten för A/O att nyttja den har fungerat i över 100 år och A/O:s rätt är varaktigt säkrad genom ett servitutsliknande förhållande. Olivia varken avser eller kan ändra på detta förhållande. Påarrangemang under en för sitt ändamål fullt fungerande mur kan inte göras till en gemensamhetsanläggning. Eftersom Olivia inte behöver grundförstärkas förrän om tidigast 50 år finns inget gemensamt behov av att grundförstärka brandmuren. Åtgärden är inte av väsentlig betydelse för Olivia. Tvärtom kommer ett sådant arrangemang att bli till väsentlig nackdel för Olivia genom att Olivia tvingas vidta snara och mycket kostsamma åtgärder för att skydda sin byggnad. Byggnaderna på Olivias och A/O:s fastigheter är inte sammanbyggda utan endast motbyggda. Överkanten på Olivias platta ligger 1,4 m lägre än överkanten på A/O:s platta. Olivias bjälklag går in i brandmuren medan A/O:s bjälklag går parallellt med brandmuren. Brandväggen är därmed endast bärande för Olivia och A/O:s byggnad saknar förutsättningar för samverkan med murens bärande funktion. En separation av A/O:s byggnad i samband med grundförstärkning under densamma är följaktligen en

relativt enkel åtgärd, som är rimligast med hänsyn till ekonomi och omgivningspåverkan. Kostnaden för en separation kan uppskattas till cirka 2 000 000 kr. A/O behöver vid en separation inte uppföra en ny brandmur utan den befintliga kan fylla sin funktion som brandmur även efter en separation. A/O behöver därmed endast uppföra en ny vägg som är cirka 15 cm bred. Vid båtadsprövningen måste man utgå från de alternativa åtgärder som finns. I detta fall finns en möjlighet för A/O att separera byggnaden från brandmuren och därefter grundförstärka byggnaden.

Det är ostridigt att A/O:s byggnad behöver grundförstärkas. Behovet av grundförstärkning på Olivias fastighet blir däremot akut först om brandmuren stödpålas till berg. Geoteknisk och byggteknisk utredning visar att sättningstakten för Olivias byggnad är jämn och avtagande. Inga nämnvärda sättningsskador har uppkommit under de senaste tio åren på Olivias byggnad. En grundförstärkning av Olivias byggnad behövs sannolikt först om 50 år, om den planerade grundförstärkningen under A/O:s byggnad utförs med tillbörlig hänsyn till omgivningen. Det har anförts att Olivias byggnad, vid en grundförstärkning av A/O:s byggnad, riskerar att drabbas av en s.k. hängmatteeffekt genom att sättningarna upphör för de byggnader som är belägna på var sin sida av Olivias fastighet. Olivia har dock en möjlighet att schakta ur den jord som ligger mellan bottenplattan och golvet och därmed avlasta pålarna och påverka sättningstakten.

Den överklagade domen innebär att Olivia tvingas till sannolikt obehövliga och kostsamma skyddsåtgärder. Varken lantmäterimyndigheten eller mark- och miljödomstolen har berört frågan om skyddet för panthavares rätt vilket är en allvarlig brist.

Med hänsyn till byggnadsarea, pållängd och påltäthet kan kostnaden för att grundförstärka Olivias byggnad uppskattas till 15 500 000 kr vilket är 50 procent mer än kostnaden för A/O. Det är rimligt att räkna med 5 procents real kalkylränta med hänsyn till att det rör tätortsförhållanden och det finns byggnadskapital att förvalta. Byggnadskostnadernas tendens att överstiga inflationen innebär att kalkylräntan ska nedjusteras med 1 procentenhet från 5 procent till 4 procent. Eftersom det inte bedöms finnas något behov av att grundförstärka Olivias byggnad inom den närmaste framtiden bör kalkylperioden förlängas till 50 år. Dessutom ska hänsyn tas till kostnaden

för att avlasta Olivias byggnad genom utschaktning av jord. Den åtgärden kan beräknas kosta 3 500 000 kr och kan antas behöva utföras om 25 år. Med anledning av dessa nya uppgifter har Olivia justerat sina yrkanden om ersättning.

En fastighetsreglering utan att en gemensamhetsanläggning kommer till utförande leder till att Olivia kan komma att behöva uppföra en ny egen brandmur eftersom Olivia då inte längre förfogar över den befintliga muren.

De brister som förekommit i lantmäterimyndighetens handläggning av ärendet har inte kunnat läkas vid mark- och miljödomstolen.

Utöver den skriftliga bevisning som åberopats vid mark- och miljödomstolen har Olivia vid Mark- och miljööverdomstolen åberopat promemorior av lantmätaren P N daterade 2012-12-16, 2013-04-11 och 2013-06-03, promemorior av R K, WSP Sverige AB, daterade 2012-12-16, 2013-04-11, 2013-05-29 och 2013-05-30, ett utlåtande av byggnadsingenjören F W, Victorinus Consulting AB, daterad 2013-03-08 och utlåtanden av f.d. fastighetsrådet A D daterade 2012-12-17, 2013-01-10 och 2013-04-11.

#### **A/O**

Vid tiden för brandmurens uppförande hade Xoch Olivedal Z samma ägare. Av Göteborgs stads, vid tiden gällande, byggnadsordning följer att brandmuren skulle uppföras mitt över fastighetsgränsen och som en gemensam nyttighet för båda fastigheterna. Som ett resultat av detta kom brandmurens grundläggning att breda ut sig till lika delar på båda fastigheterna. Mot bakgrund av att muren uppförts av ägaren till de båda fastigheterna, för deras stadigvarande bruk, följer av 1895 års lag om fast egendom att brandmuren är fast egendom till hälften hörande till respektive fastighet. Den halva som var belägen på X ska anses höra dit. Det faktum att brandmuren genom markrörelser kommit att få ett förändrat läge påverkar inte denna fråga. Det är därmed inte självklart att muren enkom tillhör Olivia. Det enda alternativet till att se brandmuren som fast egendom hörande till såväl A/O:s som Olivias fastighet är att anse den som samägd.

Olivia drabbas inte av någon skada till följd av den påstått tidigarelagda grundförstärkningen. Anläggningen är tvärtom lönsam för Olivia. De positiva konsekvenserna överstiger med råge de eventuella negativa konsekvenserna av att grundförstärkningen genomförs. Någon ersättning ska därför inte utgå till Olivia. Den hypotetiska skada i form av framtida uppförande av en helt ny brandmur på Olivias fastighet är helt spekulativ till sin natur. Den är vidare inte någon nödvändig eller ens avlagset sannolik följd av fastighetsregleringen. Den aktuella skadan kan inte uppkomma förrän efter förrättningen. Den återopade skadan utgör en sådan oförutsebar framtida skada som inte kan prövas inom ramen för den aktuella förrättningen och yrkandet ska avvisas.

Mark- och miljödomstolen har funnit att Olivia kommer att drabbas av skada i form av tidigarelagda räntekostnader kopplade till finansieringen av grundförstärkningen av föreningens byggnad. Den eventuella räntekostnaden till följd av tidigareläggningen av grundförstärkningen omfattas inte av grunden för Olivias yrkande avseende annan skada. Mark- och miljödomstolen har således dömt över en omständighet som inte är återopad i målet. Vidare är mark- och miljödomstolens slutsatser avseende Olivias skada i form av ökade finansieringskostnader till följd av tidigareläggningen av grundförstärkningen felaktiga eftersom domstolen har lyft ut räntekostnaden och inte beaktat andra, positiva, konsekvenser som följer av tidigareläggningen av grundförstärkningen. Exempel på positiva konsekvenser är mindre omfattande skador till följd av att skadeförloppet avbryts, minskade underhållskostnader samt ökat marknadsvärde. Dessutom bortfaller behovet för Olivia att utföra avlastningsåtgärder i form av utskiftning av fyllnadsmassor. Kostnaden för denna åtgärd har uppskattats till 3 500 000 kr vilket överstiger den av mark- och miljödomstolen beräknade merkostnaden för räntor om 2 200 000 kr. Kostnaden för grundförstärkning påverkas i huvudsak av byggnadsytan och pållängden. Utifrån dessa faktorer kan kostnaden för att grundförstärka Olivia antas överstiga kostnaden för A/O med cirka 15-20 procent. Det är motsägelsefullt att mark- och miljödomstolen först funnit att anläggningen är lönsam för båda fastigheterna, för att sedan anta att Olivia kommer att drabbas av en skada.

Byggnaden på A/O:s fastighet har tidigare satt sig jämnt men på grund av lerans varierande tjocklek sätter sig byggnaden nu ojämnt. Det är inte nödvändigt med några ytterligare undersökningar för att konstatera att det finns ett behov av grundförstärk-

ning. Även byggnaden på Olivias fastighet är i dåligt skick på grund av sättnings-skador. Redan 1982 förelåg kraftiga sättningskillnader inom Olivias fastighet. De då konstaterade skadorna var så omfattande att de, om de konstaterats i dag, skulle ha föranlett en rekommendation om grundförstärkning utan ytterligare dröjsmål. Olivias byggnad fick dessutom stora skador i samband med rivningen av byggnaden på fastigheten X1. Det är inte ett jämnt sättningsförlopp inom Olivias fastighet.

Att grundplattorna under A/O:s och Olivias byggnader inte är sammanbyggda förändrar inte slutsatsen man kan dra av hur anslutningen har fungerat och vilka åtgärder som krävs vid en eventuell frikoppling. A/O:s grundmur är grundlagd på brandmurens konstruktion och brandmuren bär upp en del av lasten från byggnaden. Byggnaderna existerar i samverkan med varandra och eftersom det är ostridigt att A/O:s byggnad behöver grundförstärkas snarast finns ett gemensamt behov av grundförstärkning. Skälet till att man vid tidpunkten för byggnadernas uppförande endast byggde en brandmur var att man på grund av markförhållandena inte kunde påla under den last som två brandmurar innebar. Byggnaderna hade då behövts uppföras med ett avstånd mellan sig.

A/O har inget att invända för det fall Olivia önskar frikoppla sin byggnad från den gemensamma brandmuren, men vidhåller att en frikoppling av A/O:s byggnad från den gemensamma brandmuren är oöverstigligt komplex och kostsam i förhållande till dess eventuella nytta. För att A/O:s byggnad ska kunna frikopplas från brandmuren behöver de laster från A/O:s byggnad som i dag bärs upp av brandmurens grundläggning tas om hand på annat sätt. Kostnaderna för dessa åtgärder är orimligt stora, särskilt med beaktande av att de inte är till särskilt stor hjälp för Olivia. Med all sannolikhet kommer en frikoppling innebära en kraftomlagring i Olivias byggnad vilket över tid kommer att leda till ytterligare skador på Olivias byggnad. En frikoppling skulle även få omfattande konsekvenser för värdet på A/O:s fastighet och de berörda lägenheterna. Vid en frikoppling skulle A/O behöva uppföra en ny brandmur eftersom det annars inte skulle finnas någon brandmur vid en eventuell rivning av Olivias byggnad. Vid en frikoppling skulle ungefär sju m<sup>2</sup> av respektive berörd lägenhet försvinna vilket ger en direkt värdeförlust om ungefär en halv miljon kr per lägenhet och totalt 2 000 000 kr.

Till detta kommer en försämrad användning av lägenheterna som kan medföra att värdeförlusten blir dubbelt så stor.

Utöver den skriftliga bevisning som åberopats vid mark- och miljödomstolen har A/O vid Mark- och miljööverdomstolen åberopat utlåtanden av f.d. fastighetsrådet och tekniska rådet P-G A daterade 2013-03-13, 2013-04-30 och 2013-06-03, ett utlåtande av J W, CBRE Sweden AB, daterat 2013-02-28, utlåtanden av P-G L, Bohusgeo AB, daterade 2013-03-01 och 2013-04-29, en undersökning av R TAB daterad 1982-11-01 och en kostnadskalkyl upprättad av A S, Pellex AB, daterad 2013-06-03.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde i målet.

#### **Lantmäterimyndighetens handläggning**

Olivia har anfört att lantmäterimyndighetens handläggning har varit bristfällig genom att material inte kommunicerats samt yttrandefristerna varit för korta. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att de brister som kan ha förekommit i vart fall har läkts genom den handläggning som därefter skett med omfattande skriftväxling och sammanträden i mark- och miljödomstolen såväl som i Mark- och miljööverdomstolen. Något skäl att av denna anledning ställa in förrättningen eller återförvisa ärendet finns därför inte.

#### **Utgångspunkter för prövningen**

Av utredningen i målet framgår att det har varit en etablerad praxis i Göteborg att brandmurar uppfördes på gränsen mellan två byggnader med syftet att muren skulle fylla en funktion för båda byggnaderna gemensamt. Skälet till att en gemensam brandmur uppfördes ska ha varit att marken inte klarade av den last som två intilliggande brandmurar skulle ha inneburit. Oavsett om den i målet aktuella brandmuren mellan Olivias och A/O:s byggnad har varit att anse som samägd av X(A/O:s fastighet) och Y (Olivias fastighet) eller om X, såsom bebyggd efter Y, ska anses ha en form av servitutsliknande rätt till brandmuren,



framstår det som uppenbart att brandmuren måste ses som en gemensam angelägenhet för fastigheterna. Av detta följer att det är en för fastigheterna gemensam angelägenhet att hålla brandmuren i ett sådant skick att den kan fylla sin funktion.

Det är i målet utrett att A/O:s och Olivias grundplattor inte är sammanbyggda, men utredningen visar också att A/O:s grundläggning ändå har en samverkan med brandmuren. Det är inte klarlagt hur omfattande denna samverkan är, men så vitt framkommit bärs en del av lasten från A/O:s byggnad upp av brandmurens grund. Brandmuren får därmed anses ha inte bara en brandavskiljande funktion utan även en bärande funktion för båda fastigheterna.

Det är ostridigt att A/O:s byggnad är i behov av grundförstärkning och att den behöver utföras snarast. Det är också ostridigt att en grundförstärkning av A/O:s byggnad, om den sker utan att A/O:s byggnad först frikopplas från brandmuren, sannolikt leder till att Olivias byggnad behöver grundförstärkas inom en snar framtid. Det är däremot stridigt mellan parterna om eller när Olivias byggnad skulle behöva grundförstärkas om A/O inte grundförstärker sin byggnad.

Utredningen visar att området där A/O:s och Olivias fastigheter är belägna har stora problem med sättningar. Flera byggnader är nyuppförda efter att de äldre byggnaderna rivits till följd av sättningsskador. Andra byggnader har redan grundförstärkts. Utredningen visar också att även Olivias byggnad utsätts för sättningar och att den som en följd av detta har fått skador. Även om byggnaden för tillfället sätter sig mer jämnt än A/O:s så är det ändå sannolikt att den i framtiden kommer att behöva grundförstärkas. Det går inte att med säkerhet säga när en sådan grundförstärkning skulle behöva ske om inte gemensamhetsanläggningen kommer till stånd. Den bedömningen påverkas också av vilka skador på byggnaden som fastighetsägaren är beredd att acceptera innan en grundförstärkning sker.

Den fortsatta prövningen bör därmed utgå från att byggnaderna på X och Y existerar i samverkan med brandmuren, att brandmuren både har en brandavskiljande och bärande funktion för byggnaderna och att murens skick därmed är en angelägenhet för båda fastigheterna. Med hänsyn till de skador på Olivias byggnad

som kunde konstateras redan på 1980-talet är det vidare en rimlig utgångspunkt att Olivias byggnad, även om A/O:s byggnad inte grundförstärks, skulle behöva grundförstärkas senast inom 15 år.

### **Fastighetsregleringen**

Den begärda fastighetsregleringen innebär att byggnaden på A/O:s fastighet hamnar inom den egna fastigheten och att brandmuren hamnar med lika stor del på respektive fastighet. Detta överensstämmer med vad som gällde vid uppförandet av byggnaderna och också med avsikten att den gemensamma brandmuren skulle vara placerad i gränsen mellan fastigheterna.

Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning att förutsättningarna för fastighetsreglering i 5 kap. 4, 5 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) är uppfyllda och att 5 kap. 6 och 8 §§ samma lag inte hindrar fastighetsbildningsåtgärden.

### **Gemensamhetsanläggningen**

#### *Stadigvarande och väsentlig betydelse*

En gemensamhetsanläggning kan inrättas om anläggningen är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem, se 1 § anläggningslagen (1973:1149), förkortad AL. För att en fastighet ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning utan stöd av överenskommelse krävs vidare att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten (5 § AL).

Av förarbetena framgår att det inte ansetts lämpligt att i lagen göra någon uppräkningslista av godtagbara anläggningstyper, eftersom en sådan uppräkningslista lätt kan uppfattas som ett krav på att anläggningen måste hänföras till eller vara jämförlig med någon av de uppräknade typerna. Vidare framgår att anläggningslagen är tillämplig, inte bara vid inrättande av en helt ny anläggning, utan också på en redan befintlig anläggning som betjänat en enstaka fastighet eller utnyttjats gemensamt på rent avtalsrättslig grund (prop. 1973:160 s. 178 och 182).

För att kravet på väsentlig betydelse ska vara uppfyllt måste det finnas ett påtagligt behov för fastigheten att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag. Kravet på väsentlig betydelse kan anses uppfyllt även när den aktuella fastigheten vid anslutningstillfället inte har behov av anläggningen, men ett sådant behov kan förväntas finnas inom den närmaste framtiden (prop. 1973:160 s. 151 och 188).

Eftersom det inte finns någon uppräknning i AL av godtagbara anläggningstyper är det inget som hindrar att en gemensamhetsanläggning inrättas av brandmuren och dess grundförstärkning under förutsättning att anläggningen är gemensam för fastigheterna och är av stadigvarande betydelse.

Utifrån vad som anförts ovan om att brandmuren uppförts i gränsen till fastigheterna X och Y samt dess funktion att vara brandavskiljande och bärande för byggnaderna på båda fastigheterna är det uppenbart att brandmuren och dess grundförstärkning är gemensam för fastigheterna och att den är av stadigvarande betydelse för båda fastigheterna (1 § AL).

Olivia har invänt att kravet på väsentlig betydelse inte är uppfyllt eftersom byggnaden på Y behöver grundförstärkas först tidigast om 50 år. Enligt Mark- och miljööverdomstolen ska väsentlighetsvillkoret prövas för varje fastighet mot anläggningen som helhet. I aktuellt fall innebär det att prövningen ska ske mot brandmuren inklusive nödvändig grundläggning. Någon prövning av om varje del och tillbehör till anläggningen är väsentlig för varje fastighet ska inte göras enligt 5 § AL. Prövningen av anläggningens utformning och dess tillbehör sker i stället enligt 6 och 8 §§ AL samt genom möjligheten att fördela kostnaderna för utförandet med skilda andelstal. Därigenom ges möjlighet att ta hänsyn till om en fastighet inte har någon nytta av anläggningen eller har mindre nytta av en viss del av anläggningen.

Det är enligt Mark- och miljööverdomstolens mening av väsentlig betydelse för båda fastigheterna att brandmuren finns och att den kan hållas i ett skick som gör att den även fortsättningsvis kan fylla sin funktion som brandavskiljande och bärande. Eftersom anläggningen är av väsentlig betydelse för båda fastigheterna är det även av väsentlig betydelse att få en gemensam förvaltning av anläggningen.

*Båtnadsvillkoret samt minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad*

För att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas krävs att fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (6 § AL).

Kravet innebär att en kalkyl ska göras beträffande anläggningens lönsamhet. Som fördel ska anses varje förbättring av möjligheterna att utnyttja de fastigheter som ska delta i anläggningen. I allmänhet torde en förbättring av detta slag yttra sig i en ökning av fastighetsvärdet. Oavsett om en sådan ökning kan påvisas eller inte ska förbättringen beaktas. Vid båtnadsberäkningen ska däremot inte hänsyn tas till att en anläggning tillgodoser en fastighetsägares rent personliga intressen. I kalkylen ska på utgiftssidan inräknas endast sådana poster som belastar fastighetsägaren. Till utgiftssidan ska hänföras inte bara kostnader för anläggningens utförande utan också framtida underhålls- och driftskostnader. Även förrätningskostnader ska tas med (prop. 1973:160 s. 149 f och 190).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att båtnadsvillkoret ska prövas gemensamt för alla i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheter och inte för varje enskild fastighet för sig.

Båtnadsprövningen ska utgå från de kostnadsökningar och ekonomiska konsekvenser i övrigt som alternativa lösningar medför för A/O och Olivia i förhållande till den sökta gemensamhetsanläggningen. Kostnaden för att grundförstärka A/O:s byggnad har angetts till 10 300 000 kr och grundförstärkningen av brandmuren till 700 000 kr. Med hänsyn till att Olivias byggnad har en något större area samt längre pålar bedömer Mark- och miljööverdomstolen att kostnaden för att nu grundförstärka Olivias byggnad kan beräknas till 12 000 000 kr. Den totala kostnaden för att nu grundförstärka båda byggnaderna inklusive brandmuren kan därmed beräknas till 23 000 000 kr.

Det alternativ till inrättandet av gemensamhetsanläggningen som presenterats i målet är att A/O frikopplar eller separerar sin byggnad från brandmuren och därefter endast grundförstärker under sin byggnad till en kostnad om 10 300 000 kr. Mark- och miljööverdomstolen anser att det är en rimlig utgångspunkt att A/O i samband med en

frikoppling uppför en egen brandmur och att kostnaden för att frikoppla A/O:s byggnad därmed kan uppskattas till 4 500 000 kr, vilket överensstämmer med den uppgift som A/O presenterat. Även kostnaden för A/O i form av förlorat lägenhetsvärde ska beaktas. A/O har uppskattat denna kostnad till 2 000 000 kr baserat på minskad lägenhetsarea. Mark- och miljööverdomstolen saknar anledning att göra en annan bedömning. A/O:s uppgift om att lägenhetsvärdet därutöver påverkas med ett lika stort belopp på grund av ändrad lägenhetsstruktur och därmed minskat köpintresse framstår däremot som osäker och lämnas utan avseende. För Olivias del innebär alternativet att grundförstärkningen av byggnaden och brandmuren skjuts på framtiden. Som Mark- och miljööverdomstolen anför ovan är det rimligt att utgå från att grundförstärkningen skulle ske om 15 år. I likhet med lantmäterimyndigheten anser Mark- och miljööverdomstolen vidare att det är rimligt att räkna med en real kalkylränta om 3 procent. Den diskonterade kostnaden för grundförstärkningen av byggnaden uppgår till 7 700 000 kr och av brandmuren till 448 000 kr. Totalt uppgår kostnaderna för det alternativa förslaget till 24 948 000 kr. Det kan övervägas om kostnaden för utschaktning av jord för att minska lasten av Olivias byggnad också ska beaktas. Kostnaden skulle då öka ytterligare. Samtidigt är det tveksamt om en sådan åtgärd skulle utföras när behovet av grundförstärkning anses ligga endast 15 år framåt i tiden.

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att det finns båtnad i att inrätta gemensamhetsanläggningen. Marginalen i båtnadskalkylen på knappt 2 000 000 kr bedöms som tillräcklig, särskilt med tanke på att nyttan för Olivia av en tidigare lagd grundförstärkning inte beaktats.

En gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på ett sådant sätt att ändamålet uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL). I detta fall saknas något egentligt alternativ till var anläggningen ska placeras och i fråga om utförande belyser båtnadskalkylen de två alternativ som parterna fört fram varför även förutsättningarna i 8 § AL får anses uppfyllda.

#### *Opinionsvillkoret*

En gemensamhetsanläggning får inte inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl

för det. Vid den prövningen ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Trots detta får anläggningen utföras om behovet av den är synnerligen angeläget (7 § AL).

Mark- och miljööverdomstolen har tidigare konstaterat att anläggningen i form av en grundförstärkt brandmur är av väsentlig betydelse för Olivia. Av detta följer att Olivia inte kan anses ha något beaktansvärt skäl att motsätta sig att förvaltningen av anläggningen sker genom inrättandet av en gemensamhetsanläggningen. Förutsättningarna för inrättande av gemensamhetsanläggning är därmed uppfyllda.

### **Ersättning med anledning av fastighetsregleringen**

Den ersättning om 246 000 kr som beslutats av lantmäterimyndigheten är inte överklagad. Olivia har därmed erhållit ersättning för värdeminskning till följd av den mark som förts över från Olivia till A/O, viss vinstdelning samt symbolisk ersättning för förlorad äganderätt till halva brandmuren.

Olivia har därutöver yrkat ersättning med 11 000 000 kr avseende kostnad för en ny egen brandmur. Av utredningen framgår att Olivia tidigare uppfört en ny brandmur mot X1. Vidare har A/O anfört att man sannolikt skulle uppföra en ny egen brandmur om gemensamhetsanläggningen inte kommer till stånd. Uppförande av en ny brandmur kan därmed vara ett alternativ om grundförstärkning av den gemensamma brandmuren inte sker. Skadan är därmed inte att se som oförutsedd och det är i och för sig möjligt att pröva ersättningsyrkandet. I likhet med mark- och miljödomstolen anser dock Mark- och miljööverdomstolen att det inte är troligt att Olivia både skulle behöva grundförstärka sin byggnad och uppföra en ny brandmur. Frågan om ersättning får därmed anses omhändertagen genom den prövning av kostnaderna för en tidigarelagd investering för grundförstärkning som behandlas nedan.

### **Ersättning för inrättande av gemensamhetsanläggning**

Olivia har vid sammanträdet i Mark- och miljööverdomstolen ändrat sina ersättningsyrkanden. Skälet till de ändrade yrkandena är enligt Olivia att det efter mark- och miljödomstolens avgörande framkommit nya omständigheter om vid vilken tidpunkt

Olivias byggnad skulle behöva grundförstärkas och kostnaderna för en sådan grundförstärkning.

Lagen (1996:242) om domstolsärenden innehåller inga bestämmelser om i vilken omfattning en part i högre instans kan framställa nya eller ändrade yrkanden. I förarbetena hänvisas till motiven till förvaltningsprocesslagen där det anges att domstolen endast behöver ta hänsyn till sådana yrkanden som framställts i behörig ordning samt att en part i den högre domstolen inte får yrka något som han eller hon inte i behörig ordning yrkat i den lägre. Enligt förarbetena till ärendelagen bör samma ordning gälla även för denna lag, dock med reservation för att det inte inträffat någon ny omständighet, jfr 13 kap. 3 § första stycket 1 rättegångsbalken (prop. 1995/96:115 s. 101-102).

En höjning av yrkat belopp kan vara tillåten enligt 13 kap. 3 § första stycket 1 rättegångsbalken om den grundas på nytillkommande omständigheter (se NJA 1971 s. 317). I detta fall har dock de omständigheter som de nya yrkandena grundas på varit kända sedan tidigare. Redan vid mark- och miljödomstolen gjorde Olivia gällande att behovet av grundförstärkning låg längre fram i tiden, att kostnaderna för grundförstärkningen uppgick till 15 500 000 kr och att det fanns tillkommande kostnader för utschaktning av jord som uppgick till 3 500 000 kr. Den först i Mark- och miljööverdomstolen gjorda taleändringen är därför inte tillåten. De av Olivia ändrade ersättningsyrkandena ska därmed avvisas.

Mark- och miljödomstolen beslutade att A/O, som det får uppfattas i egenskap av ensam andelsägare i den sektion av gemensamhetsanläggningen som ska utge ersättningen, till Olivia skulle betala ersättning med 2 200 000 kr. Ersättningen avsåg kostnad för att Olivia tvingas till en tidigarelagd investering i form av grundförstärkning. Mark- och miljödomstolens dom har i denna del överklagats av båda parterna. Olivia anser att ersättning ska utges med ett högre belopp medan A/O anser att ingen ersättning ska utgå. Av 13 § AL framgår att i fråga om ersättning tillämpas bestämmelserna i 5 kap. 10–12 §§ FBL.

Med en real kalkylränta på 3 procent så uppgår kostnaden av att tidigarelägga en investering på 12 000 000 kr i 15 år till 4 300 000 kr. Denna kostnad kompenseras inte

av ett ökat fastighetsvärde. Däremot innebär den tidigarelagda investeringen att Olivia slipper kostnader för att reparera sättningsskador på fastigheten. Dessa kostnader har av lantmäterimyndigheten uppskattats till cirka 2 000 000 kr. A/O har anfört att även kostnaden för utschaktning av jord bör frånräknas. Mark- och miljööverdomstolen anser dock att det inte är sannolikt att en fastighetsägare bekostar denna åtgärd när behovet av grundförstärkning anses uppkomma redan inom 15 år. Den av mark- och miljödomstolen fastställda ersättningen om 2 200 000 kr är rimlig. De omständigheter som ligger till grund för ersättningsyrkandet har åberopats i målet av Olivia och vad A/O anfört om att mark- och miljödomstolen dömt över ej åberopade omständigheter föranleder inte Mark- och miljööverdomstolen att göra någon annan bedömning i ersättningsfrågan.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att mark- och miljödomstolens dom ska fastställas.

### **Rättegångskostnader**

Mark- och miljööverdomstolen har funnit att mark- och miljödomstolens dom ska fastställas. Det saknas anledning att göra en annan bedömning avseende rättegångskostnaderna vid mark- och miljödomstolen än den som mark- och miljödomstolen gjort.

Vad sedan gäller rättegångskostnaderna i Mark- och miljööverdomstolen kan det konstateras att talan har fullföljts av båda parterna. Eftersom mark- och miljödomstolens dom ska fastställas får parterna anses ha ömsom vunnit och förlorat i motsvarande mån som vid mark- och miljödomstolen (jfr NJA 1989 s. 700). Ansvaret för rättegångskostnaderna ska fördelas så att det i grova drag återspeglar hur mycket parterna vunnit och förlorat i själva saken. Huvudfrågan i målet rör förutsättningarna för inrättande av en gemensamhetsanläggning. I denna del av målet har Olivia förlorat. När det gäller ersättningsyrkandet så har Olivia, i samma utsträckning som vid mark- och miljödomstolen, tillerkänts ersättning med en mindre del av det yrkade beloppet. Sammantaget bedömer Mark- och miljööverdomstolen att Olivia som i huvudsak tappande part ska ersätta A/O för deras rättegångskostnader. Med hänsyn till den framgång Olivia haft ska ersättningen jämkas i viss mån och bestämmas till 1 000 000 kr.



Vid denna utgång saknas anledning att ta ställning till A/O:s yrkande om ersättning enligt 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

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 till Högsta domstolen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B.

Överklagande senast 2013-07-11

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Malin Wik, referent, och adjungerade ledamoten Anna Stenberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-10-23  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr F 2843-11

**KLAGANDE**

Brf Olivia 15-17

Ombud: M M

**MOTPART**

Brf Alfhemsgatan 4/Olivedalsgatan 19

Ombud: C M och J L

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommuns beslut 2011-06-29 i ärende nr O106505, se bilaga 1-5

**SAKEN**

Fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande X och Y,  
Göteborgs kommun

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen ändrar det överklagade beslutet endast på så sätt att Brf Alfhemsgatan 4/Olivedalsgatan 19, utöver vad som bestämts i det överklagade beslutet, ska betala ersättning till Brf Olivia 15-17 med 2 200 000 kr.
2. Mark- och miljödomstolen medger tillträde för Brf Alfhemsgatan 4/Olivedalsgatan 19 utan hinder av att fastighetsbildningsbeslutet och anläggningsbeslutet inte har vunnit laga kraft. Brf Alfhemsgatan

Dok.Id 183257

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

4/Olivedalsgatan 19 ska, innan tillträde sker dock senast den 31 januari 2013, hos länsstyrelsen ställa säkerhet om 5 700 000 kr. Ställs inte denna säkerhet inom angiven tid är medgivandet om förtida tillträde förfallet.

3. Brf Olivia 15-17 ska ersätta Brf Alfhemsgatan 4/Olivedalsgatan 19 för rättegångskostnader med 500 000 kr inklusive mervärdesskatt, jämte ränta enligt lag från dag för denna dom.
  4. Mark- och miljödomstolen avslår övriga framställda yrkanden.
-

**BAKGRUND**

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun (nedan lantmäteriet) beslutade, genom förrättningslantmätare och två gode män, den 29 juni 2011 om fastighetsreglering och anläggningsåtgärd berörande X och Y i Göteborgs kommun.

Genom fastighetsregleringen erhöll X mark (8,3 m<sup>2</sup>) från Olivedal 12:15. Lantmäteriet beslutade också att ägaren till X Brf Alfhemsgatan 4/Olivedalsgatan 19, för fastighetsregleringen ska betala 246 000 kr i ersättning till ägaren av Olivedal 12:15, Brf Olivia 15-17.

Genom anläggningsåtgärden bildades en ny gemensamhetsanläggning, preliminärt benämnd Olivedal Ga:20. Gemensamhetsanläggningen ska bestå av brandmur med grundförstärkning inklusive pålar. Grundförstärkningen ska nyanläggas genom pålning till fast berggrund eller liknande. Nämnda fastigheter ska delta i en anläggningssamfällighet som ska utföra anläggningen och svara för dess drift. Anläggningen delades in i två sektioner, en för utförande och drift (sektion 1) och en för direktutförande av grundförstärkningen (sektion 2). X åsattes andelstalet 1 för båda sektionerna medan Y åsattes andelstalet 1 för sektion 1 och 0 för sektion 2. Vidare omfattade beslutet rätt att, för att komma åt att grundförstärka brandmuren från båda sidor, ta erforderligt utrymme inom respektive byggnad i anspråk under arbetet, dock med krav på underrättelse till ägare eller innehavare. Sektionen med grundförstärkning inklusive pålar ska vara utförd inom två år från det att förrättningen vunnit laga kraft. För anläggningsbeslutet bestämdes att ingen ersättning skulle utgå.

Brf Olivia 15-17 har nu överklagat lantmäteriets beslut till mark- och miljödomstolen. Parterna benämns nedan A/O respektive Olivia.

**YRKANDEN****Olivias yrkanden**

Olivia har begärt att målet vilandeförklaras i avvaktan på att Göteborgs tingsrätts dom i mål nr T 2866-12 vinner laga kraft.

I sak har Olivia i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska ställa in förrättningen, i andra hand att målet återförvisas till lantmäteriet för ny prövning och i tredje hand att A/O till Olivia ska utge ersättning enligt följande.

- 5 691 000 kr och 50 % av den vinst som kan beräknas uppkomma om enbart gemensamhetsanläggning inrättas,
- 16 691 000 kr och 50 % av den vinst som kan beräknas uppkomma, om både gemensamhetsanläggning inrättas och fastighetsreglering sker
- 11 190 000 kr om enbart fastighetsreglering sker

I ersättningsdelen har Olivia emellertid yrkat att ersättning för fastighetsregleringen inte ska avgöras i detta mål utan skjutas upp för senare prövning.

Olivia har motsatt sig yrkandet om förtida tillträde.

Olivia har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 659 128 kr.

#### **A/O:s inställning**

A/O bestrider samtliga Olivias yrkanden i den mån de ska prövas i sak. Inget belopp kan vitsordas som skäligt i och för sig.

A/O yrkar att Olivias yrkanden om ersättning för framtida skada till följd av fastighetsregleringen ska avvisas.

För det fall att mark- och miljödomstolen skulle finna att Olivias talan avseende ersättning för framtida skada är tillåten som sådan yrkar A/O att Olivias nya yrkanden vid mark- och miljödomstolen avseende ersättning för framtida skada till följd av fastighetsregleringen (tillsammans med inrättandet av gemensamhetsanläggning respektive separat) ska avvisas.

A/O motsätter sig att ersättningsfrågorna prövas separat.

A/O yrkar att mark- och miljödomstolen – jämlikt 16 kap. 9 § 2 st fastighetsbildningslagen – förordnar att tillträde får ske utan hinder av att beslutet

om fastighetsbildning respektive inrättande av gemensamhetsanläggning inte har vunnit laga kraft.

A/O yrkar att mark- och miljödomstolen ska förplikta Olivia att ersätta A/O:s rättegångskostnader med 563 213 kr inklusive mervärdesskatt jämte ränta därpå enligt 6 § räntelagen från dagen från meddelande av beslut till dess full betalning sker.

### **OLIVIAS UTVECKLING AV TALAN**

#### **Yrkande om vilandeförklaring**

Mark- och miljödomstolen kan inte rättskraftigt avgöra frågan om de aktuella åtgärdernas laglighet. Mark- och miljödomstolen bör därför avvakta lagakraftgående och rättskraftigt avgörande av Göteborgs tingsrätts mål som bl.a. omfattar förbudstalan avseende de åtgärder som är aktuella i detta mål

#### **A/O:s avvisningsyrkande**

Den del av ersättningsyrkandet som satts till 11 000 000 kr avser ett ”värstascenario” om Olivia till följd av fastighetsregleringen tvingas uppföra en ny brandmur på den egna fastigheten. Beloppet är en uppräknig i tiden av kostnaden om ca 8 000 000 kr som Olivia tidigare betalat för utförande av en brandmur på andra sidan av sin byggnad.

En beloppsmässig justering av ett yrkande utgör inte en otillåten ändring av talan. Grunderna är desamma och ändringarna går inte utöver omfattningen av lantmäteriets prövning. Lagen om domstolsärenden är inte tillämplig på lantmäteriets handläggning.

#### **Lantmäteriets handläggning**

Lantmäteriförrättningen kännetecknas av slarv, överdrivna målinriktade ambitioner och inte minst allvarliga brister i kommunikationen med Olivia som haft betydelse för utgången i ärendet. Det bör därför återförvisas till lantmäteriet för ny prövning. Bristerna är följande.

Sakkunnige L J förordnades och gode männen G S och A R utsågs först den 29 juni 2011 trots att de långt dessförinnan i dessa egenskaper deltagit i handläggningen. De har dessutom ett förflutet inom lantmäteriets organisation, stadsbyggnadskontoret.

Olivia har först efter påstötningar och skriftliga framställningar fått ta del av utredningsmaterial, bl.a. ett utlåtande från Bohusgeo.

Olivia har inte fått tillräcklig möjlighet att bemöta visst material. Den 10 juni 2011 mottog Olivias ombud en skrivelse (1 juni 2011) samt utlåtande (26 maj 2011) av lantmätaren J W. Olivia nekades den 14 juni 2011 tillfälle att bemöta innehållet i inlagorna. Olivia framförde under stark tidspress synpunkter två dagar senare. Den 27 juni 2011 fick Olivia del av ytterligare en inlaga från motparten med utlåtande från Bohusgeo (båda daterade den 20 juni 2011). Två dagar senare gav Olivia in ett kritiskt utlåtande i anståndsfrågan. Denna begäran avslogs dock den 30 juni 2011.

Olivia har efterlyst visst utredningsmaterial utan resultat. Samtidigt med sistnämnda kritiska utlåtande begärde Olivia att få ta del av de ”ytterligare utredningar” som förrättningslantmätaren i e-post samma dag angett att han vidtagit. Av det överklagade beslutet framgår att beslutet grundats på skriftliga material som Olivia inte fått möjlighet att yttra sig över. Dessutom har det grundats på uppgifter från T W, Advokatfirman Wennerqvist & Stangdell AB, B T, Tellstedt i Göteborg AB Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån. T.ex. anges i beslutet att B Ts uppgifter stärker bilden av att Y är i stort behov av en grundförstärkning. Trots begäran har Olivia inte fått del av uppgifterna från dessa källor.

### **Laglig grund för beslutet – grannelagsrättsliga bestämmelser och fastighetsägares underhållsskyldighet**

Sättningsförloppet för Olivias byggnad är avtagande och det finns inte anledning att tro att detta förlopp kommer att ändras inom överskådlig tid, förutsatt att grundförstärkningsåtgärder på A/O:s fastighet inte vidtas. Skulle A/O

grundförstärka den gemensamma brandmuren och/eller marken närmast brandmuren måste emellertid även Olivia tämligen omgående grundförsträka sin fastighet.

Lantmäteriet kan inte lagligen bestämma sådant som innebär att en fastighetsägare tvingas vidta åtgärder för att inte drabbas av avsevärd skada. Lantmäteriet har i sitt beslut utgått ifrån att även Olivia behöver grundförstärka tämligen snart. Utan grundförstärkning under A/O:s byggnad kommer Olivias byggnad emellertid inte att möta byggnaden på grannfastigheten i öster (X1) förrän om 120 år eller senare. Det överklagade beslutet inskränker därmed Olivias legala förfoganderätt, att själv besluta om grundförstärkning under sin byggnad, och tvingar Olivia till åtgärder till skada för Olivia.

Olivia är skyldig att avvärja och begränsa skador. Skulle Olivia välja att inte grundförstärka under sin byggnad bortfaller sannolikt rätten till skadestånd helt eller delvis p.g.a. allmänna skadeståndsrättsliga grundsatser. Olivia har dock inte något emot att A/O på egen bekostnad vidtar skadeavvärjande åtgärder, t.ex. avlastning, på Olivias fastighet.

Frågor som aktualiseras är också vilka följderna blir om en fastighetsägare inte kan finansiera åtgärder för att avvärja och begränsa skada liksom hur de som har pantsäkerhet i fastigheten kommer att utsättas för avsevärd skada om sådana åtgärder inte kan vidtas.

Beslut enligt anläggningslagen får inte fattas i strid med annan lag som innebär att anläggningsbeslutet inte kan effektueras. De grannelagsrättsliga bestämmelserna i 3 kap. 1 och 3 §§ jordabalken om skyldighet att ta hänsyn till omgivningen har betydelse för bedömningen och hindrar grundförstärkning på A/O:s fastighet. A/O kan inte vid egen grundförstärkning vidta någon skyddsåtgärd för Olivias byggnad. Prövningen har därmed inte omfattat bedömning av om det är uppenbart att skadorna på Olivias byggnad blir beloppsmässigt mindre än vad skyddsåtgärder kostar.



Lantmäteriet är inte behörigt att pröva frågan om ersättning för skada på Olivias fastighet. Under inga förhållanden föreligger hinder att i särskilt process pröva talan om förbud och skadestånd.

Bestämmelserna som reglerar beslutsfattande vid delägarförvaltning respektive vid en hypotetisk framtida samfällighetsförening tillsammans med Olivias inställning till grundförstärkningen och det faktum att det rör sig om endast två deltagande fastigheter gör att någon grundförstärkning enligt anläggningsbeslutet inte kommer att kunna effektueras.

I en utredningsrapport från 1983 utförd av Flygfältsbyrån Bygg- och industrikonsult AB anges att ny stödpålning skulle utlösa stora skador utanför det pålade området samt påskynda sprickbildning mot grannfastigheter. A/O har under 30 års tid känt till att åtgärder mot de allvarliga grundförhållandena var erforderliga, att stödpålning skulle orsaka skador på omgivande fastigheter och att andra adekvata åtgärder rekommenderades. A/O har inte vidtagit erforderliga åtgärder utan vanvårdat sin fastighet och försatt sig i nu aktuell situation. A/O hade kunnat avlasta och skifta ut tung fyllning på det sätt som skett för Tull- och packhuset i Göteborg vid ombyggnaden till casino. Situationen har alltså uppkommit p.g.a. misskötsel av A/O:s byggnad och följderna av detta kan inte lagligen övervältras på Olivia.

### **Fastighetsregleringen**

Olivia äger brandmuren även om den används gemensamt med en fysisk hälftendel vardera. Dock uppkom en servitutsliknande rätt att använda och underhålla murdelen för avsett ändamål.

Anläggningsfrågan borde logiskt sett ha prövats först. Om gemensamhetsanläggning inrättas behöver mark inte föras över från Olivia till A/O genom fastighetsreglering. Marköverföringen gör att Olivia får mindre plats att utföra en eventuell ny brandmur.

Om fastighetsreglering beslutas, men inte anläggningsförrättning, drabbas Olivia av skada om brandmuren då delvis överförs till A/O:s fastighet. Utan

anläggningsbeslut kan Olivia inte förfoga över sin brandmur utan blir beroende av Alfhems inställning. T.ex. begränsas möjligheten att riva muren och uppföra en ny sådan. Istället kan Olivia tvingas uppföra en ny brandmur inom den egna fastigheten.

### **Anläggningsförrättningen**

Lerornas inverkan på byggnadernas goda bestånd i Göteborg har varit känd under mycket lång tid och A/O kände till detta vid tidpunkten för sitt förvärv. Det är därför stötande att tilltvinga sig åtgärder som skadar Olivias byggnad, om inte Olivia vidtar kostsamma åtgärder.

Om mark- och miljödomstolen anser att frågan om bildande av gemensamhetsanläggning kan prövas i sak gör Olivia gällande följande. Ändamålet med gemensamhetsanläggningen är inte av stadigvarande betydelse. Utifrån vad som redan anförts uppfyller åtgärden inte båtnads- och väsentlighetsrekvisiten i anläggningslagen utan medför oskälig kostnad och synnerligt men för Olivia att tvingas till investeringar om ca 15 000 000 kr lång tid innan de behövs. Kostnaden för detta uppgår till ca 5 500 000 kr. Åtgärden strider även mot opinionsvillkoret.

Ifråga om aktualitetskravet ska kravet på ”väsentlig betydelse” anses uppfyllt om behov av anläggningen kan förväntas föreligga inom den närmaste framtiden, se prop. 1973:160 s 188f. Med den närmaste framtiden avses ”inom några års förlopp”.

Frågan om grundförstärkning under Olivias byggnad ingår inte i förrättningen och Olivia kan inte genom förrättningsbeslutet tvingas till detta. Ändå prövar lantmäteriet Olivias behov av grundförstärkning och kommer fram till att det är av väsentlig betydelse för båda att ha gemensam pålad brandmur. Lantmäteriets uttalande i beslutet, att Olivias byggnad är skadad eller att dessa skador är relaterade till sättningar, har inte underbyggts med hänvisning till någon skadeutredning.

Lantmäteriet anger felaktigt att man kan bortse från opinionsvillkoret om behovet av anläggningen är synnerligen angeläget och väger därmed inte behovet mot något

motstående intresse. Olivias synnerliga intresse av att anläggningen inte kommer till stånd bör dock vara utslagsgivande.

Ingångsvärdena i de kalkyler som gjorts är antaganden. I båtnadskalkylen bör en kalkylränta om 4 % användas. En högre riskränta än annars måste användas i ett fall som detta. Det är Olivias eller potentiella köparens räntekrav som styr synen på en investering nu eller i framtiden. Någon omvandlingsvinst finns inte i Olivias fall eftersom omvandling till bostadsrätt redan ägt rum. Kostnaden för grundförstärkning under Olivias byggnad ska räknas upp från lantmäteriets antagande om 12 000 000 kr till 15 000 000 kr då Olivias byggnad är 15-20 % större än A/O:s, har 30 % fler och 20 % längre pålar. Pierre Nordh utgår i sin kalkyl ifrån en kostnad om 15 500 000 kr vilken är det belopp även motpartens konsult använt. Man bör vidare räkna med kostnader för avlastning år 5 om 3 500 000 kr och stödpålning år 20 samt kostnader för underhåll under 20 år om 6 000 000 kr. Med denna kalkyl slutar med ett minus om 40 000 kr för hela företaget och en kraftig förlust för Olivia om 5 501 000 kr. Kalkylen innebär att ekonomiska händelser placeras på en tidsaxel och nuvärdesberäknas och kan jämföras med cash-flowkalkyler. I en sådan beräkning har de ekonomiska händelserna samtidigt en effekt på fastighetens värde. Ifråga om risker är det snarare så att marknader underskattar dem än överskattar dem. Utrymmet för upphandlingsvinst är mycket litet och har i princip att göra med etableringskostnader.

Motparten räknar däremot med en grundläggingskostnad i reala termer om ca 11 500 000 kr som nuvärdesberäknas till 8 500 000 kr med den lägre ränta och kortare kalkylperiod han tillämpar. En sådan kalkyl bygger på att värdeminskningen om 8 500 000 kr undanröjs när grundförstärkningen görs idag. Det blir då något egendomligt att räkna med en värdeökning om 3 000 000 kr samtidigt som kalkylen pekar på en värdeökning om 8 500 000 kr. I så fall krävs en helt annan ansats.

Båtnadskalkylen har också betydelse för väsentlighetsvillkoret. Enbart det faktum att nyttan med grundförstärkningen för Olivia ligger långt fram i tiden gör att väsentlighetsvillkoret inte är uppfyllt för denna fastighet. Den kraftiga förlusten innebär också att synnerligt men uppkommer för Olivias fastighet.

Olivias fastighet ökar inte lika mycket i värde som grundförstärkningen kostar, som lantmätaren angett i det överklagade beslutet. Den negativa inverkan på marknadsvärdet är större för en fastighet som är i akut behov av grundförstärkning än för en där åtgärderna kan anstå i 15 år. Den stora skiljelinjen mellan A/O:s och Olivias synsätt rör frågan om Olivias förlust av att tvingas tidigarelägga sin grundförstärkning. För Olivias del är det en självklarhet att det blir en förlust om drygt 5 miljoner kronor medan A/O kommer till ett ”nollresultat”. Detta bygger dock enligt Olivias uppfattning på både för låg kostnadsuppskattning av grundförstärkningen och en för låg kalkylränta.

Fastigheterna har olika geotekniska förutsättningar men några detaljerade undersökningar med lerprover eller mätning av vattentryck har inte utförts. Skadorna på A/O:s fastighet har inte analyserats utifrån byggnadens konstruktion. Skador blir alltid värst i trapphus som inte ligger i mitten av en byggnad där väggarna har en annan styvhet. Olivia har endast mycket begränsade skador nära den andra grannfastigheten som redan grundförstärkts. I Olivias fastighet är sättningarna i vertikalled jämna. Det förekommer inte några sättningar i horisontalled. Att sättningsförloppet varit jämt i 100 år framgår även av det goda skick Olivias byggnad är i. Sättningar måste relateras till byggnadens konstruktion. Svackorna i sättningskurvorna som motparten refererar till beror på felmätningar. Det framgår av att kurvorna därefter återgår till ”sin” kurva. Att sättningarna på Olivias fastighet avtagit och nu är nere i 2-5 mm per år förklaras av att vattnet pressats ur lerorna. Olivia kommer inte att behöva åtgärda sin fastighet förrän om 25-30 år. I dagsläget räcker det att Olivia lagar kosmetiska skador. Att A/O:s fastighet sätter sig förklaras av att berget lutar 45° under A/O:s byggnad. Brandmuren har satt sig 4 cm mer än A/O:s fastighet.

Alternativa åtgärder till grundförstärkning är att såga isär byggnaderna och schakta ur jordlagret mellan bottenplattan och golvplattan under A/O:s byggnad för att avlasta pålarna. Avlastningen skulle uppgå till 25 % av tyngden av byggnaden. Ett annat alternativ är att avsluta grundförstärkningen 5-10 m ifrån brandmuren. En frikoppling av en grundförstärkt byggnad på A/O:s fastighet leder inte till ökad sättning av brandmuren. A/O:s byggnad har endast upplag för bjälklag m.m. på

brandmuren men inte någon konstruktiv samverkan med denna eller med grundkonstruktionen hos Olivias fastighet. Kostnaderna för dessa alternativa åtgärder är betydligt lägre för Olivia än om Olivia tvingas till grundförstärkning. Dessa alternativa åtgärder har inte utretts av LM och borde med hänsyn till Olivias intresse inte ha avfärdats som omöjliga eller oacceptabla. Lantmäteriet borde ha anlitat egen teknisk och ekonomisk expertis för utredning av alternativa åtgärder.

LM har inte berört panthavares rätt trots att Olivia måste finansiera investeringar om ca 15 000 000 kr. Om Olivia misslyckas med finansieringen och inte kan vidta åtgärder under sin byggnad kommer Olivias byggnad att skadas av A/O:s grundförstärkning.

### **Ersättning**

Frågan om ersättning för fastighetsregleringen är närmast omöjlig att avgöra och är inte beroende av om ett anläggningsbeslut vinner laga kraft utan av om anläggningen kommer till utförande. Denna fråga bör avgöras senare och Olivia hänvisas till att i särskild förrättning föra talan om ersättning, se 5 kap. 12 a § fastighetsbildningslagen.

De 190 000 kr i ersättning som lantmäteriet beslutat om för fastighetsregleringen (markupplåtelsen) bör istället utgöra ersättning inom ramen för beslutet om att inrätta gemensamhetsanläggning.

### *Enbart gemensamhetsanläggning*

Av båtnadskalkylen framgår att värdeminskningen för Olivia kan bedömas till 5 501 000 kr. Därtill kommer ersättning för markupplåtelse om uppskattningsvis 8,3 m<sup>2</sup> vilket bör beräknas till ca 190 000 kr. Ifråga om den del av yrkandet som avser ersättning med 50 % av den vinst som kan beräknas uppkomma, kan något belopp inte anges då det är Olivias uppfattning att det inte blir fråga om någon vinst. Yrkandet avser det fall att domstolen bedömer att sådan vinst uppkommer.

*Fastighetsreglering och gemensamhetsanläggning*

Hur ersättningsfrågan påverkas av om både fastighetsreglering och gemensamhetsanläggning beslutas beror på vad som händer. Om gemensamhetsanläggning av något skäl inte utförs eller brandmuren skadas innebärande att ny brandmur måste utföras på Olivias fastighet så kan utförandekostnaden bli motsvarande de 8 000 000 som Olivia betalade för en ny brandmur mellan sin fastighet och Y för knappt tio år sedan, motsvarande 11 000 000 uppräknat per idag.

*Enbart fastighetsreglering*

Även här kan resultatet bli att Olivia får uppföra egen brandmur på egen mark för ca 11 000 000 kr enligt ovan. Sannolikheten för en sådan åtgärd är naturligtvis mycket högre när en gemensamhetsanläggning inte kommer till stånd. Markersättning om 190 000 kr tillkommer.

**A/O:S UTVECKLING AV TALAN****Bakgrund**

Fastighetsägarna inom kvarteret har under lång tid diskuterat frågan om sättningar inom denna del av Linnéområdet och det därav föranledda behovet av förstärkningsåtgärder. För att stabilisera markförhållandena har A/O på inrådan av expertis under ett antal år genomfört borinfiltration. Detta har dock varit resultatlöst och byggnaden har drabbats av allt svårare sättningar med allvarlig sprickbildning som följd. A/O behöver därför grundförstärka sin fastighet. Även den gemensamma brandmuren, som sannolikt tillhör Olivias fastighet, behöver förstärkas. Sprickbildningarna i byggnaden på A/O:s fastighet fortsätter att förvärras. A/O initierade därför nu aktuellt ärende hos lantmäteriet.

Enligt de byggnadsordningar för Göteborgs stad som gällde när nu aktuella byggnaderna uppfördes ålåg det, vid byggnation av två intill varandra gränsande fastigheter, den som först bebyggde sin fastighet att mitt i tomtgränsen uppföra en för de två fastigheterna gemensam brandmur. När den andre fastighetsägaren skulle bebygga sin fastighet erlade denne lösen för sin del av brandmuren som därefter

betraktades som hälftenägd (ideella andelar) av de båda fastighetsägarna. A/O gör emellertid i dagsläget inte gällande äganderätt till den gemensamma brandmuren.

### **Avvisning**

Ersättningsyrkandet i den delen det specificerats till 11 000 000 kr avser en framtida skada för eventuellt uppförande av ny brandmur och ska därför avvisas med hänvisning till 5 kap. 12 b § fastighetsbildningslagen.

Olivias yrkande om ersättning för det fall att både fastighetsreglering sker och gemensamhetsanläggning inrättas går i vart fall utöver yrkandet i första instans (14 000 000 kr). Nu framställt yrkande kan därför inte prövas i andra instans, se 13 kap 3 § 3 p och 2 st in fine rättegångsbalken samt Fitgers kommentar till lagen om domstolsärenden, 2 uppl. 2004 s 94-98.

### **Lantmäteriets handläggning**

Lantmäteriets handläggning har varit osedvanligt omfattande och grundlig. Parterna har i flera omgångar, både vid förrättningsammans träden och i skrift, fått tillfälle att framföra sina argument och också gjort det. Parterna har även fått tillfälle att lämna synpunkter på det preliminära förrättningsprotokollet som sedan lång tid legat till grund för det slutliga förrättningsprotokollet. Handläggningen har således varit korrekt. Eventuella brister i handläggningen har i vart fall inte påverkat utgången i ärendet. Även om mark- och miljödomstolen skulle anse att bristerna haft betydelse för utgången är de inte mer omfattande än att de utan olägenhet kan avhjälpas av mark- och miljödomstolen.

### **Skäl för fastighetsreglering**

Fastighetsregleringen syftar till att återställa fastighetsgränsens ursprungliga läge mitt i brandmuren och är således inte onödig. Det är av stor vikt för A/O att ha tillgång till brandmuren för underhållsåtgärder. Förrättningen ska således inte ställas in.

**Grunder för inrättande av gemensamhetsanläggning**

Förutsättningarna för att inrätta gemensamhetsanläggning är uppfyllda. A/O behöver grundförstärka omedelbart. Det saknas alternativa åtgärder. Oavsett vad A/O gör kommer Olivias behov av att grundförstärka bli akut senast om 15 år.

Gemensamhetsanläggningen medför båtnad för fastigheterna och det är av väsentlig betydelse för båda fastigheterna att muren grundförstärks. Båtnadskalkylen bör göras utifrån en jämförelse mellan alternativen att grundförstärka nu eller att göra det om ett antal år då även Olivias fastighet behöver förstärkas. Det är fråga om kulturhistorisk bebyggelse och ekonomiskt gångbara alternativ saknas. Att Olivia motsätter sig gemensamhetsanläggningen är egalt då det föreligger synnerliga skäl för inrättandet av gemensamhetsanläggningen. I vart fall är de skäl Olivia åberopar inte beaktansvärda. Att 8,3 m<sup>2</sup> mark tas i anspråk utgör inte synnerligt men för Olivia. Det är fråga om ett vinstdelningsfall. Båda fastigheterna avträder dock mark så det är tveksamt om någon vinst uppkommer. I vart fall har vinstdelning redan skett genom att A/O tar hela kostnaden för grundförstärkning av brandmuren och förrättningskostnaden.

**Fastighetsägarens underhållskyldighet**

Eftersom byggnaden på A/O:s fastighet är i akut behov av åtgärder för att inte skadas ytterligare eller behöva rivas är A/O enligt bestämmelserna i 8 kap. plan- och bygglagen förpliktad att vidta åtgärder för att säkerställa byggnadens bärförmåga, stadga och beständighet samt dess säkerhet i händelse av brand, se s 3 i Bohusgeos utlåtande den 4 februari 2011. Behovet av grundförstärkning är generellt i området.

Lerans tjocklek under A/O:s fastighet varierar mellan 20 och 35 m och är som störst längs den gemensamma brandmuren varför behovet av grundförstärkning är som störst där. Det är de ojämna lerlagren som orsakar skadorna på A/O:s byggnad då ojämna sättningar ger sprickor. När alla mätningar tas med i bedömningen av sättningarna framgår att dessa är ojämna. Sättningar blir allt mer ojämna i slutet av ett sättningsförlopp. Det är detta som nu sker på A/O:s fastighet. Byggnader mitt i ett kvarter klarar sig bättre än dem i kanterna.



Mycket talar för att även byggnaden på Olivias fastighet drabbats av sättningar och behöver grundförstärkas inom några år, se s 2 i Bohusgeos utlåtande den 4 februari 2011. Även Olivias byggnad har satt sig ojämnt; 3,7 - 7,5 mm per år. WSP har utelämnat vissa mätdata i det material som lagts till grund för utlåtandena. Bedömningen av sättningsförloppet inom Olivias fastighet blir betydligt sämre eftersom sättningstakten är betydligt ojämnare än vad WSP och Olivia vill göra gällande. När A/O grundförstärker kan Olivia möjligen vänta i 2-3 år med åtgärder. Underhållsskyldigheten åvilar båda parter och Olivias förfoganderätt över sin fastighet är därmed inskränkt genom författning. En utförlig redogörelse för vilket material som A/O:s sakkunnigas utlåtande grundas på framgår av Bohusgeos promemoria den 26 oktober 2011.

Vid stadsbyggnadskontorets inventeringar av grundläggning och byggnadsskador år 1978 och 1984 fanns inte några indikationer på att A/O:s fastighet skulle vara särskilt skadad. Den var tvärtom i bättre skick än Olivias fastighet, se Bohusgeos utlåtande den 14 februari 2012. Grundläggning och stomme på halva Olivias fastighet var i dåligt skick vid inventeringarna. Några förstärkningsåtgärder har inte vidtagits sedan dess. Det är därför osannolikt att Olivias byggnad idag skulle vara i bättre skick och att den inte ens skulle behöva åtgärdas på sikt.

A/O har inte vanvårdat sin fastighet utan kontinuerligt anlitat sakkunskap och fört en dialog med bl.a. WSP ifråga om vilka åtgärder som bör vidtas avseende grundläggningen av fastigheten. A/O har följt de råd och rekommendationer man fått och det förefaller därmed långsökt att A/O skulle gjort sig skyldig till vanvård och därmed vårdslöshet.

#### **A/O:s åtgärdsalternativ**

A/O har endast följande alternativ att välja mellan eftersom beprövad metod som undanröjer stabilitetsproblemen utan att påverka Olivias fastighet saknas, se Bohusgeos promemoria den 26 oktober 2011.

1. Att riva sin byggnad och påla till fast berg för att sedan uppföra ny byggnad med egen brandmur.

2. Påla till fast berg under hela byggnaden och därefter uppföra en ny brandmur längs tomtgränsen och i samband med detta frikoppla sin byggnad från den gemensamma brandmuren.
3. Grundförstärka hela sin byggnad utom den gemensamma brandmuren. A/O kan då försöka bromsa sättningarna i brandmuren genom att öka påltätheten nära tomtgränsen.

Den metod med utschaktning och fyllnadsmassor för avlastning av bottenplattan som Olivia förespråkar har aldrig prövats vid förstärkning av befintliga byggnader och bedöms av A/O:s sakkunniga som verkningslös, i alla fall annat än temporärt. Lösningen hade vidare inneburit samma skaderisk för Olivias byggnad som stödpålning av A/O:s byggnad och gemensam brandmur. Alternativen att avsluta grundförstärkningen 5-10 m från Olivias fastighet eller koppla isär byggnaderna leder till att problemen flyttas till A/O:s fastighet. Att inte agera alls är med hänsyn till ovan beskrivna aktivitetsplikt inte heller ett alternativ. Av A/O:s genomgång av vilka åtgärder som vidtagits på andra fastigheter i området framgår att pålning till berg är den teknik som oftast används för grundförstärkning.

### **Påverkan på Olivias byggnad**

Oavsett vilken metod A/O väljer kommer Olivias byggnad att påverkas eftersom båda byggnaderna är uppförda med likartad grundläggning på lerjord med liknande egenskaper. Även vid frikoppling av byggnaderna, som skulle vara förenad med stora kostnader och värdeförstöring, kommer Olivias byggnad att drabbas av ökande sättningar eftersom A/O:s byggnad nu tar upp delar av de sättningar som annars skulle drabbat Olivias byggnad, se s 3 i Bohusgeos yttrande den 26 oktober 2011. Behovet av grundförstärkningsåtgärder kommer därmed att öka.

### **Fastighetsägares ansvar**

De grannelagsrättsliga bestämmelserna i jordabalken hindrar inte förrättningen. Pålning för grundförstärkning omfattas inte av 3 kap. 3 § jordabalken som endast gäller grävning eller liknande arbete som schaktning eller sprängning.

Även om mark- och miljödomstolen skulle anse att nu aktuella åtgärder omfattas av ovan angivna bestämmelse hindrar den inte inrättande av gemensamhetsanläggning

eller utförande av grundförstärkning. Bestämmelsen reglerar skador som uppkommer vid arbetenas utförande, inte naturliga följder av att vissa nödvändiga åtgärder vidtas. A/O avser att ta lagstadgat ansvar för skador som kan komma att orsakas under och till följd av själva arbetet med grundförstärkningen men följer av grundförstärkningen som sådan faller utanför ersättningskyldigheten.

Med skyldigheten att ta skälig hänsyn till omgivningen vid nyttjandet av fastigheten enligt 3 kap 1 § jordabalken avses att A/O ska göra vad som rimligen kan begäras för att begränsa påverkan på Olivias fastighet. A/O får alltså inte vidta åtgärder som onödigtvis skadar Olivias fastighet. Denna skyldighet inskränker dock inte A/O:s underhållsskyldighet avseende den egna fastigheten. Eftersom alla rimliga åtgärder som kan avhjälpa stabilitetsproblemen på A/O:s fastighet medför konsekvenser för Olivia och med hänsyn till den lagstadgade underhållsskyldigheten går grundförstärkningen inte utöver vad som kan anses vara skälig hänsyn till Olivia.

Att brandmuren sätter sig är ostridigt i målet. A/O:s och Olivias underhållsansvar omfattar ett gemensamt ansvar för brandmuren. Inte heller grundförstärkning av brandmuren hindras av bestämmelserna i 3 kap. jordabalken.

### **Olivias ovilja till grundförstärkning**

Eftersom det är A/O som enligt det överklagade beslutet ska svara för utförande av grundförstärkningen utgör Olivias ovilja inte något hinder mot denna.

### **Ersättning**

Ersättningsfrågan bör avgöras samtidigt som sakfrågan. På detta sätt kan parterna förutse vilka kostnader som är förenade med grundförstärkningsprojektet.

A/O har genom dåvarande ägarens erläggande av lösen för brandmuren redan betalat för halva brandmuren. Att nu på nytt betala ersättning är därför principiellt fel. A/O har inga invändningar mot lantmäteriets värdering av den överförda marken.

Ifråga om ersättning för grundförstärkningen bestrids det att det är fråga om något ”tidigarelagt behov av grundförstärkning”. Detta mot bakgrund av grundförhållandena och grundläggningen av Olivias byggnad. Såväl horisontella som vertikala rörelser har konstaterats i Olivias fastighet.

Oavsett vilken åtgärd A/O vidtar kommer sättningarna att öka för Olivia. Det är därför, under alla förhållanden, orimligt att anta annat än att Olivias fastighet behöver grundförstärkas inom 15 år.

En real kalkylränta för diskontering av kostnaden för eventuell förtida grundförstärkning om 2 % procent är väl tilltagen. Marknaden är idag betydligt mer nervös för risker än tidigare vilket bör tas med i bedömningen av vilken kalkylränta som ska användas.

Kostnaden för grundförstärkning under A/O:s fastighet uppgår till ca 10 700 000 kr enligt en offert som togs in för ca två år sedan. Grundförstärkning av brandmuren offererades för ca 700 000 kr. Lantmäteriet har beräknat grundförstärkning under Olivias byggnad till ca 12 000 000 kr. Beloppet bör inte räknas upp ytterligare då man redan i offerten tagit med risk för oförutsedda utgifter, t.ex. längre pålar än beräknat. Olivia skulle tjäna ca 3 000 000 kr på att avvakta grundförstärkning. Olivia skulle dock under tiden fram till grundförstärkningen ha kostnader för reparationer.

Nyttan av en grundförstärkning i dagsläget bör göras utifrån en rationell fastighetsägares perspektiv, utan hänsyn till särskilda önskemål från Olivia i den uppkomna situationen. På samma sätt bör en allmänt tillämpad räntekalkyl tillämpas utan hänsyn till eventuella interna räntekrav i Olivia eller avkastningskrav som må ställas upp av enskilda byggherrar vid nybyggnadsprojekt. De kostnader för förstärkningsåtgärder som J W antagit stämmer väl överens med de belopp som lantmäteriet utgått ifrån i det överklagade beslutet. Objektiviteten i av motparten åberopade utlåtanden ifrågasätts.

**Förtida tillträde**

Förtida tillträde bör medges då deras byggnad förvärrats de senaste två åren, då sättningskador inte kan återställas och då ett överklagande knappast ändrar utgången i målet. Även Olivias sätt att föra processen utgör skäl att medge förtida tillträde.

**LANTMÄTERIETS YTTRANDE**

L J deltog redan vid det första sammanträdet och utsågs därefter till sakkunnig i ärendet. Detta kommunicerades med parterna per telefon och framgick formellt vid sammanträdet den 17 mars 2011, se PR3. Inget av parterna opponerades sig mot detta vid något av sammanträdena.

På begäran av Olivias begäran i yttrande den 15 december 2010 tillsattes de gode männen. Ingen av dem har varit vid lantmäteriet i sitt yrkesverksamma liv. De presenterades vid sammanträdet den 17 mars 2011, PR3. Olivia angav vid sammanträdet att de gode männen borde medverka i samtliga förrättningsfrågor och de har också deltagit i ärendet i sin helhet.

Allt utredningsmaterial som kommit in före det avslutande sammanträdet har skickats till båda parter. Även dagboksbladet skickades ut efter sammanträdet den 17 mars 2011. Parterna har alltså fått tillfälle att ge in utredningar och annat material och fyra sammanträden har hållits.

Under det avslutande sammanträdet redogjorde lantmätaren för samtliga frågor utom ersättningsfrågan. Parterna fick därefter del av ett preliminärt protokoll med samma innehåll. Parterna fick tre veckor på sig att bemöta och komma med synpunkter på protokollet. På begäran av Olivia fick parterna ytterligare tid för kompletterande yrkanden. På begäran av Olivia fick båda parter därefter ytterligare en vecka på sig, se e-postkonversation i aktbilaga ÖV9 i lantmäteriets akt.

De ytterligare utredningar som vidtogs med anledning av parternas skrivelser finns redovisade i PR5. Inför beslutet skissade lantmätaren på olika beslutsformuleringar. Parternas olika kalkylränta bedömdes med hjälp av juristen T W via e-

post och per telefon. Arbetsmaterialet från denna kontakt åberopas. Han tog även kontakt med B T för att utröna om denne kunde tillföra något i de geotekniska frågorna. Dennes uttalande förstärkte sakkunnige L Js bedömning avseende Y grundförstärkningsbehov och stärkte lantmätarens egen uppfattning vilken redovisas i PR5. Därutöver bekräftade två oberoende mäklarfirmor lantmätarens bedömning av att grundförstärkningens kvalitet har betydelse för marknadsvärdet vid köp av en hel fastighet eller enstaka fastigheter.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har den 30 augusti 2012 hållit sammanträde och syn i målet. Parterna har åberopat omfattande skriftlig bevisning.

#### **Olivias yrkande om vilandeförklaring**

Mark- och miljödomstolen har den 7 och den 26 mars 2012 avslagit yrkande från Olivia om vilandeförklaring.

Enligt 32 kap. 5 § rättegångsbalken får mål vilandeförklaras om det är av synnerlig vikt att fråga som är föremål för annan rättegång eller behandling i annan ordning först avgörs. Bestämmelsen är analogt tillämplig vid handläggning av mål enligt ärendelagen (se NJA 2010 s. 609).

Parterna har enligt vad som framgår av handlingarna i målet olika uppfattning om huruvida den i målet aktuella grundförstärkningen är akut eller inte. Mot bakgrund av detta finns det enligt mark-och miljödomstolens uppfattning alltså inte några synnerliga skäl för att förklara målet vilande. Yrkandet om vilandeförklaring ska därför avslås.

#### **A/O:s avvísingsyrkanden**

I likhet med lantmäteriet anser domstolen att förevarande fall är ett vinstfördelningsfall. Enligt 5 kap. 12 § fastighetsbildningslagen (nedan FBL) ska förutom ersättning enligt 10 - 11 §§ (marknadsvärdeminskning och vinstdelning) i samma kapitel ersättas; s.k. annan skada. Det är fråga om skador som åsamkas

sakägare genom antingen ökade kostnader eller minskade intäkter som inte påverkar likvidvärdet. Grunden för skadeberäkningen är en jämförelse mellan vad som skulle ha skett om fastighetsbildningsåtgärden inte kommit emellan och vad som kan antas komma att utveckla sig efter att åtgärden kommit till stånd.

Av 5 kap. 12 b § FBL framgår att lagen inte är tillämplig i fråga om ersättning för skada eller intrång som uppkommer efter fastighetsregleringen och som inte har kunnat förutses vid denna.

Utförande av ny brandmur, vilket av Olivia specificerats till 11 000 000 kr, får anses omfattas av sådan skada som skulle kunna ersättas enligt 5 kap. 12 § FBL. Eftersom skadefrågan har avhandlats i målet kan den inte anses oförutsedd.

Att Olivia, som inte var sökande i lantmäteriförrättningen framställde ett lägre ersättningsyrkande i lantmäteriförrättningen hindrar inte att Olivia, som icke sökande motpart, justerar yrkandet till ett högre belopp i mark- och miljödomstolen (se kommentaren till 7 och 27 §§ lag (1996:242) om domstolsärenden av Fitger m.fl. samt NJA 1976 s. 599).

A/O:s avvisningsyrkanden ska således avslås.

### **Olivias formella invändningar mot lantmäteriets beslut**

Sedan förrättningslantmätaren den 26 maj 2011 skickat ut ett preliminärt protokoll för synpunkter har parterna yttrat sig till lantmäteriet och bifogat utlåtanden i tekniskt och ekonomiskt hänseende. Olivia fick del av A/O:s yttrande den 10 juni 2011. Ett än senare yttrande från motparten har, enligt uppgift från M M, tillställts Olivia endast två dagar före beslutet. Det nu överklagade beslutet fattades den 29 juni 2011.

Av handlingarna i målet framgår att lantmäteriet efter sammanträdet den 15 april 2011 (PR4) haft samtal med Svensk Fastighetsförmedling och Fastighetsbyrån i värderingsfrågan, e-postkorrespondens mellan lantmätaren och T

W ifråga om kalkylränta samt med B T ifråga om behovet av

grundförstärkning och val av metod för sådan. Såvitt framgår finns kontakterna med W dokumenterade i form av e-postmeddelanden och har getts in till mark- och miljödomstolen. Uppgifterna från övriga finns redovisade först i PR5. Dessa uppgifter har inte kommunicerats med parterna.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det visserligen varit fråga om korta yttrandefrister mot slutet av lantmäteriförrättningen och att visst material presenterats först i det överklagade beslutet. Mot bakgrund av att förrättningen omfattat stora möjligheter att yttra sig både i skrift och vid flera sammanträden gör mark- och miljödomstolen emellertid bedömningen att eventuella brister i handläggningen inte varit värre än att de utan olägenhet kan läkas i mark- och miljödomstolen.

Inte heller de invändningar Olivia riktat emot lantmäteriets handläggning ifråga om kallelse av gode män, förordnande av sakkunnig och jäv föranleder mark- och miljödomstolen att ingripa mot lantmäteriets handläggning.

De formella invändningar Olivia riktat mot lantmäteriet föranleder således inte någon åtgärd från mark- och miljödomstolens sida. Olivias yrkande om återförvisning ska således avslås.

#### **De geotekniska förhållandena och behovet av grundförstärkning**

Domstolen har vid synen noterat att A/O:s fastighet har omfattande sprickbildning i fasad och i trappuppgångarna. Sprickorna är delvis dokumenterade i Skaderapport 2010-02-20 och uppges därutöver ha uppkommit eller förvärrats efter lantmäteriets beslut. Med utgångspunkt från vad som redovisats i de ingivna utredningarna, bl.a. att de varierande geotekniska förhållandena inom fastigheten har medfört stora snedsättningar som skadat fastigheten, tillsammans med vad som framgått av synen är det för domstolen klarlagt att A/O:s fastighet är i stort behov av grundförstärkning och att denna bör ske snarast. I denna situation anser mark- och miljödomstolen att grundförstärkning med pålar till berg eller fast botten är den mest realistiska grundförstärkningsmetoden som kan säkerställa fastigheten på sikt.



Vid synen framgår att Olivias fastighet i jämförelse med A/O:s fastighet är tämligen oskadd, utan synliga sprickor i trappuppgång men med sprickor i fasaden. Av vad som redovisats i målet har Olivias fastighet i likhet med A/O:s fastighet utsatts för stora sättningar (över 1,5 m) sedan dessa uppfördes. Den faktiska situationen med att Olivias fastighet existerar i samverkan med omgivande byggnader och anläggningar gör att fastigheten enligt domstolens uppfattning måste grundförstärkas oaktat om grundförstärkning sker på A/O:s fastighet. Domstolens instämmer i den bedömning som gjordes av lantmäteriet om att grundförstärkning av Olivias fastighet måste ske inom en 15 års period.

### **Fastighetsreglering**

Ifråga om fastighetsregleringen gör mark- och miljödomstolen samma bedömning som den lantmäteriet har gjort ifråga om att fastighetsreglering bör ske. Det som framkommit i mark- och miljödomstolen ändrar inte denna bedömning. Dessutom bör beaktas regleringen i 3 kap. 12 § jordabalken om byggnad som skjuter in på angränsande mark vilken enligt domstolens mening leder till att fastighetsreglering ska ske. Mark- och miljödomstolen erinrar vidare om att brandmurar i Göteborg av tradition har varit placerade mitt i fastighetsgräns och betraktats som samägda.<sup>1</sup> Även dessa förhållanden talar för att fastighetsreglering ska genomföras. Olivias yrkande om att förrättningen ska ställas in avslås således i denna del. Mark- och miljödomstolen återkommer till ersättningsfrågan nedan.

### **Gemensamhetsanläggning**

*Stadigvarande och väsentlig betydelse 1 och 5 §§ anläggningslagen (1973:1149)  
(nedan AL)*

I AL finns inte någon uppräkningslista av vilka typer av anläggningar som omfattas av lagen. Istället är det kravet på att anläggningen skall tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna som är avgörande för om det är fråga om en anläggning som kan komma ifråga för gemensamhetsanläggning. Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att en gemensam brandmur med grundförstärkning tillgodoser ett sådant stadigvarande ändamål, att förhindra brand och att skilja två byggnader åt, att den kan bli föremål för gemensamhetsanläggning.

---

<sup>1</sup> Stadsbyggnadslagsstiftning och grannelagsrätt, Hadar Berglund, Göteborg 1929 s 219 f.

Avgörande för väsentlighetsprövningen är om det kan konstateras att det föreligger ett påtagligt behov för en fastighet att ha tillgång till den nyttighet som avses med gemensamhetsanläggningen (prop. 1973:160 s 151). Mark- och miljödomstolen bedömer att både X och Y i sådan grad är beroende av brandmuren med grundförstärkning att det är av väsentlig betydelse för dem att delta i anläggningen. Det förhållandet att Olivias behov kan tänkas ligga längre fram i tiden än A/O:s behov ändrar inte på detta, jfr prop. 1973:160 s 188f. Mark och miljödomstolen gör mot bakgrund av nämnda förarbetsuttalanden bedömningen att de tidsrymder som ovan angetts för när Olivias behov av grundförstärkning inträffar inte står i strid med begreppet närmaste framtiden som anges i förarbetena. Byggnaderna och brandmuren i målet är uppförda i början av 1900-talet och tidsförloppen och livslängden för dessa är naturligt långa. Det citat ur förarbetena som Olivia åberopat ”inom några års förlopp” avser endast ett exempel på vad som kan rymmas inom begreppet närmaste framtiden och är inte en uttömmande uppräknig. Vad Olivia angett i den delen medför således ingen annan bedömning.

*Båtnadsbedömningen, 6 § AL*

Syftet med båtnadsvillkoret är bl.a. att skydda sakägarna mot ofördelaktiga investeringar. Den nytta som fastigheterna anses ha av anläggningen är avgörande. Om en anläggning sålunda innebär enbart en belastning, medför hänsynen till dem som har fordran i fastigheten att denna inte får anslutas. Kravet på båtnad medför att en kalkyl måste göras beträffande anläggningens lönsamhet. Som fördel anses varje förbättring av möjligheterna att utnyttja fastigheten även om fördelen inte direkt påverkar fastighetens värde. Även fördelar av social natur, t.ex. vid sanering av äldre bostadsområden liksom fördelar för hyresgäster och andra som använder fastigheten, räknas in (jfr prop. 1973:160 s 150). På utgiftssidan inräknas sådana poster som belastar fastighetsägarna, såsom kostnaderna för anläggningens utförande, inklusive kostnader för upplåtelse eller inlösen av mark, framtida underhålls- och driftskostnader och förrättningskostnader. Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att gemensamhetsanläggningen med grundförstärkt brandmur är en förutsättning för grundförstärkning av fastigheterna. Det är enligt domstolens uppfattning så att A/O:s fastighet har omedelbart behov av

en grundförstärkning. Domstolen har ovan gjort bedömningen att även Olivias fastighet kommer att behöva grundförstärka i vart fall senast inom en 15 års period. Grundförstärkningarna är nödvändiga och av väsentlig betydelse för att byggnaderna på fastigheterna ska bestå och redan av det skälet finns det båtnad. Domstolen gör dessutom, i likhet med lantmäteriet, bedömningen att båtnadsvillkoret är uppfyllt genom den höjning av fastighetsvärdena som en grundförstärkning skulle innebära. Avslutningsvis erinrar domstolen om att vid nyttobedömningen avser man nyttan för fastigheten som sådan och inte förhållanden för just ägaren av fastigheten.

*Opinionsvillkoret enligt 7 § AL*

Av 7 § AL framgår att gemensamhetsanläggning inte får inrättas, om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det. Vid prövningen ska främst deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Vidare anges i andra stycket att opinionsvillkoret i 7 § inte gäller vid synnerligen angelägna behov. Detta motiveras av intresset av en ändamålsenlig markanvändning. Bestämmelsen kan bli aktuell att tillämpa t.ex. när anläggningen är förutsatt i en plan eller när den har samband med ett saneringsföretag.

Med hänsyn till vad som anförts ovan ifråga om den situation byggnaden på A/O:s fastighet befinner sig i gör mark- och miljödomstolen bedömningen att behovet av grundförstärkning är så angeläget att Olivias inställning inte hindrar bildande av gemensamhetsanläggning. En grundförstärkning tillgodoser enligt mark- och miljödomstolens uppfattning intresset av en ändamålsenlig markanvändning. Det är därvid möjligt att gå emot åsikten hos en deltagande fastighetsägare även om denne är en av två deltagande fastigheter, jfr prop. 1973:160 s 191. Åtgärden är enligt domstolen bedömning tillåtlig redan vid en bedömning enligt första stycket i angiven paragraf och dessutom sådan att den täcks av andra stycket, jfr avseende andra stycket, prop. 1973:160 s 193.

Frågan om hur Olivias inställning till grundförstärkningen kommer att påverka möjligheterna att den faktiskt kommer till utförande omfattas inte av denna

bedömning. Denna fråga får istället hanteras inom ramen för de bestämmelser som reglerar förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

*Minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad, 8 § AL*

Bestämmelsens första mening ger uttryck för en proportionalitetsprincip vid lokalisering och utförande av en gemensamhetsanläggning. Den blir aktuell att tillämpa endast om de övriga bestämmelserna till skydd för allmänna och enskilda intressen lämnar utrymme för olika lösningar. Vid tillämpningen ska hänsyn tas inte bara till ekonomiska utan även till ideella värden såsom naturvårds- och miljösynpunkter.

Vid grundförstärkning av A/O:s fastighet med pålar till berg eller fast botten krävs att även brandmuren grundförstärks alternativt att A/O:s fastighet frikopplas från brandmuren och förses med ett bärverk som grundförstärks separat. Det senare alternativet innebär förutom en kostsam teknisk lösning för att klara frikopplingen från brandmuren även förlorad lägenhetsyta och kostsamma ombyggnationer av de lägenheter som ligger närmast brandmuren. Det är domstolens uppfattning att alternativet där brandmuren grundförstärks är den tekniska/ekonomiska lösning som medför minsta intrång. Den föreslagna grundförstärkningen med pålning till berg eller fast botten är den mest realistiska grundförstärkningsmetoden som kan säkerställa fastigheten på sikt. De redovisade kostnaderna för åtgärderna får anses skäliga.

*Övriga invändningar*

Olivia har gjort gällande att bestämmelser i 3 kap. JB hindrar grundförstärkning då sådana åtgärder kommer att leda till sättningar på Olivias fastighet. Mark- och miljödomstolen bedömer emellertid att bestämmelserna inte hindrar inrättande av en gemensamhetsanläggning. Tvärtom erbjuder anläggningslagen en rättsfigur för lagliga åtgärder som, om förutsättningarna för en gemensamhetsanläggning är uppfyllda, syftar till att tillgodose ett gemensamt intresse.

Som A/O anfört hindrar inte förrättningen att Olivia riktar skadeståndsanspråk mot A/O för det fall att utförandet av arbetena med grundförstärkning i sig skadar

Olivias fastighet. Sådana skador hanteras alltså enligt de grannelagsrättsliga bestämmelserna.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer mark- och miljödomstolen att förutsättningarna för inrättande av en gemensamhetsanläggning är uppfyllda. Olivias yrkande om att förrättningen ska ställas in avseende gemensamhetsanläggningen avslås således. Mark- och miljödomstolen anser inte att det som anförts om påstådd vanvård av A/O:s fastighet ändrar bedömningen att gemensamhetsanläggning ska inrättas.

### **Ersättning**

Mark- och miljödomstolen bedömer att beslutsunderlaget för ersättningsbeslutet är tillräckligt och att det därför saknas skäl att skjuta fram prövningen av ersättningsfrågan. Mark- och miljödomstolen tar därför upp frågan om ersättning till prövning. Olivias yrkande uppgår vid ovan angivna utgång till 16 691 000 kr – varav 11 000 000 för fastighetsregleringen och 5 691 000 kr för anläggningsförrättningen – samt 50 % av den vinst som kan beräknas uppkomma.

### *Fastighetsregleringen*

Mark- och miljödomstolen gör i allt väsentligt samma bedömning som den lantmäteriet gjort. Mark- och miljödomstolen vill därutöver anföra följande.

Olivias yrkande i den del det specificerats till 11 000 000 kr avser det värsta scenario Olivia kan föreställa sig, att Olivia fräntas halva brandmuren genom fastighetsreglering utan att någon grundförstärkning kommer till utförande. I en sådan situation föreställer sig Olivia att man kan komma att behöva uppföra en ny egen brandmur vilken kostnadsberäknats till 11 000 000.

Det är inte troligt att Olivia skulle behöva både grundförstärka sin byggnad och uppföra en ny brandmur. Detta har heller inte påståtts av Olivia. Kostnaderna för en tidigarelagd investering för grundförstärkning hanteras nedan. Ersättningsposten om 11 000 000 kr får därmed anses hanterad genom att kostnaden för tidigareläggning av den grundförstärkning av Olivias fastighet tas med i bedömningen nedan.

Det som anförts i mark- och miljödomstolen ändrar alltså inte domstolens bedömning att lantmäteriets ersättningsbeslut är riktigt i fastighetsregleringsdelen. Ersättningen omfattar alltså värdeminskning, viss vinstdelning samt den symboliska summan för deltagandet i brandmuren.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Lantmäteriet har inte beslutat om någon ersättning utan bedömt att ersättning utöver den som beslutades för fastighetsregleringen inte ska utgå.

Ersättning enligt anläggningslagen kan utgå för marknadsvärdesminskning, annan skada samt vinstdelning (13 § AL jämförd med 5 kap. 10-12 § FBL).

När det gäller frågan om värdeförändring till följd av investeringar av nu aktuellt slag bedömer mark- och miljödomstolen att marknadsvärdet för fastigheter med så attraktiva lägen som de nu aktuella ökar med minst investeringsbeloppet. Någon ersättning för marknadsvärdesminskning kan därför inte komma ifråga. Av detta följer vidare att panthavares rätt heller inte kommer att beröras.

Frågan är då om denna tidigareläggning av grundförstärkningen medför någon ersättningsgill kostnad i form av annan skada enligt 5 kap. 12 § FBL för Olivia. Mark- och miljödomstolens utgångspunkt är att även Olivia har ett behov av att grundförstärka sin byggnad men att Olivia tvingas till dessa åtgärder tidigare än vad som annars hade varit fallet om A/O grundförstärker sin byggnad och brandmuren. Kostnaden för tidigareläggningen utgör enligt mark- och miljödomstolen en ersättningsgill annan skada. Denna skada ska enligt mark- och miljödomstolen beräknas till vad en tidigareläggning av räntekostnaden för investeringen omfattar. För en sådan beräkning måste antaganden göras om investeringens storlek, när investeringen annars hade måst genomföras samt real kalkylränta och låneränta.

Ifråga om kostnaden för grundförstärkning för Olivia har lantmätaren räknat med 12 000 000 kr vilket är en uppräknig av den offert på 10 300 000 kr A/O inhämtat för grundförstärkning av sin byggnad. Från Olivias sida har hävdats att kostnaden

antagligen blir högre med hänsyn till större byggnad, fler pålar och längre pållängder. Någon närmare utredning som anger vilka ytterligare kostnader sådana omständigheter kan medföra har inte presenterats i målet och någon ytterligare uppräknings av beloppet bör därför enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte göras. Mark- och miljödomstolen räknar därför med en investering om 12 000 000 kr för grundförstärkning av Olivias fastighet.

Som redan anförts instämmer mark- och miljödomstolen i den bedömning som gjordes i lantmäteri beslutet om att grundförstärkning av Olivias fastighet måste ske inom en 15 års period. Detta bedöms därmed även som en rimlig tidsaspekt i ersättningshänseende.

På samma sätt som ifråga om ovan bedömda faktorer kan inte heller låneränta eller real kalkylränta fastställas med någon vetenskaplig exakthet. Vid valet av låneränta spelar naturligtvis avbetalningstidens längd roll liksom de faktorer parterna genom sina experter redogjort för. Mark- och miljödomstolen har stannat vid en lånetid om 50 år, en förväntad låneränta om 3,5 % och en real kalkylränta om 2,5 %.

Utifrån dessa förutsättningar skulle räntekostnaden för en investering om 12 000 000 som görs idag och som finansieras med lån med en 50-årig rak avbetalningsplan till 3,5 % ränta och med en kalkylränta om 2,5 % ge en nuvärdesberäknad räntekostnad om, grovt räknat, 7 200 000 kr. I kalkylen har för enkelhets skull förutsatts att räntebetalning sker i slutet av varje år. Om samma investering behöver finansieras först om 15 år blir den nuvärdesberäknade räntekostnaden istället ca 5 000 000 kr. Differensen blir då 2 200 000 kr vilket är den nuvärdesberäknade fördyring en tidigarelagd investering medför.

Beräkningen av beloppet har skett enligt formeln  $\frac{1}{(1+p)^n}$  där varje års ränta har nuvärdeberäknats. I formeln är p lika med kalkylränta, n är lika med respektive år för den upplupna räntan som nuvärdeberäknas. Summan av räntekostnaden för lånet som kalkylmässigt uppstår år 15 har nuvärdeberäknats till värdetidpunkten med samma formel.

Med delvis bifall till Olivias ersättningsyrkande ska A/O alltså förpliktas att till Olivia betala ytterligare 2 200 000 kr.

Ifråga om vinstdelning anser mark- och miljödomstolen, lika med lantmäteriet, att en sådan redan får anses gjord genom att A/O tar kostnaden för grundförstärkningen och förrättningskostnaderna.

### **Förtida tillträde**

A/O har yrkat att mark- och miljödomstolen förordnar att tillträde får ske utan hinder av att beslutet om fastighetsbildning respektive inrättande av gemensamhetsanläggning inte har vunnit laga kraft.

Enligt 5 kap. 30 a § FBL är det tillåtet att, om det på grund av särskilda omständigheter är lämpligt, medge att tillträde sker utan hinder av att anläggningsbeslutet ej har vunnit laga kraft (förtida tillträde). Av 27 a § AL framgår bl.a. att bestämmelserna i 5 kap. 30 a § FBL om förtida tillträde äger motsvarande tillämpning vid förrättning enligt denna lag. I övrigt finns i 31 § AL hänvisning till 16-18 kap. FBL. Enligt 16 kap. 9 § andra stycket FBL får mark- och miljödomstolen förordna om förtida tillträde.

Det är mark- och miljödomstolens uppfattning att byggnaden på A/O:s fastighet X är i så dåligt skick att de åtgärder denna dom medger är mycket angelägna och inte bör anstå. Byggnadens skick utgör därmed en sådan särskild omständighet som motiverar förtida tillträde. A/O:s yrkande ska därmed bifallas i denna del.

Av 5 kap. 30 a § FBL framgår att det vid förtida tillträde ska föreskrivas att den tillträdande hos länsstyrelsen ska ställa säkerhet för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå om beslut ändras. Mark- och miljödomstolen finner därvid att säkerheten bör uppgå till ett belopp som ligger i nivå med vad Olivia beloppsmässigt yrkat vid inrättande av gemensamhetsanläggning, d.v.s. ca 5,7 Mkr.



A/O ska således innan tillträde sker men senast den 31 januari 2013 hos länsstyrelsen ställa säkerhet om 5 700 000 kr för den ytterligare ersättning jämte ränta som kan komma att fastställas samt för det skadestånd som kan komma att utgå om besluten i denna dom ändras. Gör inte A/O detta är medgivandet om förtida tillträde förfallet. I fråga om säkerheten gäller, i enlighet med vad som anges i 5 kap. 30 a § FBL, 7 kap. 7 och 8 §§ expropriationslagen.

### **Rättegångskostnader**

Olivia har inte vunnit framgång med vare sig sitt första- eller sitt andrahandsyrkande. Olivia har inte heller haft framgång med upprepade yrkanden om vilandeförklaring eller yrkandet om att ersättningsfrågan ska skjutas upp. I fråga om tredjehandsyrkandet har Olivia haft viss framgång genom den utdömda ersättningen för annan skada men i förhållande till yrkade belopp har det varit en mindre framgång. Olivia ska således som i huvudsak tappande part ersätta A/O för deras rättegångskostnader. Olivia har vitsordat 300 000 kr av det av A/O yrkade beloppet om 563 213 kr som skäligt. Mark- och miljödomstolen bedömer dock att det av A/O yrkade beloppet är skäligt i sig. Med hänsyn till att Olivia ändå haft någon framgång i målet ska dock ersättningen jämkas i viss mån och bestämmas till 500 000 kr.

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 6 (DV427)

Överklagande senast den 13 november 2012

Peter Ardö

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Ardö, ordförande, tekniska råden Bengt Svensson och Roger Ödmark samt den särskilda ledamoten Stellan Hermansson. Föredragande har varit beredningsjuristen Eveline Savik.