



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060308

DOM
2017-11-09
Stockholm

Mål nr
F 100-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-12-13 i
mål nr F 3442-15, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Jakten,

Ombud: SB

Motpart

Bostadsrättsföreningen Skonaren på X

Ombud: ES och MT

SAKEN

Anläggningsåtgärd och fastighetsreglering berörande X och Y i Göteborgs
kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att anläggningssamfälligheten ska efter andelstalen för utförande erlägga 250 000 kr till ägaren av X, Bostadsrättsföreningen Skonaren på X. Detta innebär att ägaren av Y, Bostadsrättsföreningen Jakten, ska betala 100 000 kr till ägaren av X, Bostadsrättsföreningen Skonaren på X (punkten 3 i mark- och miljödomstolens dom).

Dok.Id 1367107

| 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 | | |

2. Bostadsrättsföreningen Jakten ska ersätta Bostadsrättsföreningen Skonaren på X för rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen med 40 000 kr avseende ombudsarvode. På beloppet ska utgå ränta enligt lag från dagen för denna dom tills betalning sker.

 3. Det ankommer på lantmäterimyndigheten att föra in ändringarna i förrättningsakten.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Jakten (ägare till Y) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning och ändra beslutet avseende förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärden på så sätt att Bostadsrättsföreningen Skonaren på X (ägare av X) förpliktas att ensam bära kostnaderna. I andra hand har Bostadsrättsföreningen Jakten yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva beslutet om åsättande av andelstal och ändra beslutet om ersättning för gårdsanläggningens överförande till anläggningssamfälligheten på så sätt att ingen eller en väsentligt lägre ersättning ska utgå för överförandet. Om Mark- och miljööverdomstolen kommer fram till att beslutet om åsättande av andelstal ska upphävas ska målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för prövning och åsättande av andelstal eftersom en tredje fastighet, Z ska omfattas av anläggningsbeslutet. Bostadsrättsföreningen Jakten har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria föreningen från skyldighet att utge ersättning för Bostadsrättsföreningen Skonarens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förplikta Bostadsrättsföreningen Skonaren att ersätta Bostadsrättsföreningen Jaktens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Bostadsrättsföreningen Skonaren på X (Bostadsrättsföreningen Skonaren) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Jakten har utvecklat sin talan i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av mark- och miljödomstolens dom och har därutöver anfört sammanfattningsvis följande. På grund av den tjänande fastighetens behov och användning av gårdsområdet är det logiskt och skäligt att den fastigheten

också tar del i ansvaret för gårdsytans renhållning och skötsel. Ändamålet och syftet med servitutet skulle motverkas om rätten att ta väg inte skulle kunna få skydd på grund av att parterna även avtalat om fördelning av renhållning och skötsel.

Bostadsrättsföreningen Skonaren har utvecklat sin talan i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av mark- och miljödomstolens dom och därutöver anfört sammanfattningsvis följande. Det otillåtna driftsmomentet som tagits med i avtalet mellan fastigheterna X och Y får till följd att avtalet inte utgör ett giltigt servitutsavtal. Det är inte möjligt att delvis underkänna ett servitut.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bostadshusen på båda fastigheterna har ingång via gården. Anläggningen är således av såväl stadigvarande som väsentlig betydelse för fastigheterna samt av sådan karaktär att frågor om drift och underhåll bör regleras. Den möjlighet lagstiftningen erbjuder i dessa fall är att inrätta en gemensamhetsanläggning. Hänsyn till befintliga rättigheter inom det aktuella området tas i ersättningsbeslutet. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i övrigt i mark- och miljödomstolens bedömning såvitt avser inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Mark- och miljööverdomstolen finner inte heller skäl att upphäva mark- och miljödomstolens beslut om åsättande av andelstal och fördelning av förrätningskostnader. Mark- och miljödomstolens dom ska därför stå fast i dessa delar.

När det gäller ersättningen för upplåtet utrymme, som i detta fall utgörs av den gårdsanläggning belägen på Bostadsrättsföreningen Skonarens fastighet som kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen, gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

I fråga om ersättning för upplåtelse enligt 12 § anläggningslagen (1973:1149), AL, ska enligt 13 § samma lag ersättningsreglerna i 5 kap. 10 – 12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, tillämpas. Det innebär att den så kallade vinstdelningsprincipen enligt 5 kap. 10 a § FBL ska tillämpas. Utöver marknadsvärdeminskningen ska även

den som avstår en rättighet eller upplåter mark eller utrymme erhålla skälig del i den vinst som uppstår genom förrättningen.

Mark- och miljööverdomstolen finner att det avtal som har tecknats består av två delar, dels ett servitutsavtal avseende rätt för fastigheten Y att nyttja större delen av gården på X, dels driftsavtal som reglerar ägarnas fördelning av driftskostnaderna med beaktande av respektive fastighetsägares användning av gården.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att det är lämpligt att utgå från de redovisade investeringskostnaderna år 2007 för att bedöma den ersättning som anläggningssamfälligheten ska betala till ägare och rättighetshavare. Detta innebär att förutom att anläggningen tillhör Bostadsrättsföreningen Skonarens fastighet X ska även hänsyn tas till det värde som den överförda gårdsanläggningen redan har för Bostadsrättsföreningen Jaktens fastighet Y såsom innehavare av avtalsservitut med rätt att nyttja större delen av gården. Om ingen gemensamhetsanläggning inrättats och ägaren av Y fortsatt att använda sig av gården med stöd av servitutet hade sannolikt Bostadsrättsföreningen Jakten kunnat göra detta utan krav på bidrag till investeringskostnaderna.

Även om det finns anledning att i detta fall se med viss försiktighet på vilken värdeökning som ett deltagande i gemensamhetsanläggningen har för Bostadsrättsföreningen Jaktens fastighet har fastigheten genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen fått tydligare och i vissa delar utökade formella rättigheter. Värdeminskningen inklusive del av vinsten för Bostadsrättsföreningen Skonarens fastighet med beaktande av det belastande avtalsservitutet bör därför kunna uppskattas som investeringskostnaderna för de områden/anläggningar som inte kan anses omfattas av servitutet, här skäligen uppskattade till 250 000 kr.

Mark- och miljödomstolens domslut punkten 3 ska därför ändras så att anläggningssamfälligheten ska erlægga 250 000 kr till ägaren av X, Bostadsrättsföreningen Skonaren, med fördelning enligt andelstalen för utförande.

Detta innebär att ägaren av Y, Bostadsrättsföreningen Jakten, ska utge 100 000 kr till ägaren av X, Bostadsrättsföreningen Skonaren.

När det gäller rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen har Bostadsrättsföreningen Jakten förpliktats att ersätta Bostadsrättsföreningen Skonaren med ett jämkat belopp som motsvarat tre fjärdedelar av vad som yrkats. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att göra någon ändring av vad som i den överklagade domen förordnats om rättegångskostnader. Domen i den delen ska således stå fast.

Med hänsyn till utgången i målet i Mark- och miljööverdomstolen, där Bostadsrättsföreningen Skonaren får ses som i huvudsak vinnande, bör även här i Mark- och miljööverdomstolen Bostadsrättsföreningen Jakten förpliktas att utge ersättning för Bostadsrättsföreningen Skonarens rättegångskostnader. Eftersom Bostadsrättsföreningen Jakten emellertid haft viss ytterligare framgång med sin talan i Mark- och miljööverdomstolen såvitt gäller ersättningen för upplåtet utrymme ska rättegångskostnadsersättningen jämkas.

Bostadsrättsföreningen Skonaren har i Mark- och miljööverdomstolen yrkat ersättning för rättegångskostnader med 109 200 kr avseende ombudsarvode motsvarande 54,6 timmars nedlagt arbete. Bostadsrättsföreningen Jakten har vitsordat 10 timmars arbete som skälig tidsåtgång, vilket motsvarar 20 000 kr med den tillämpade timkostnaden 2 000 kr. Mark- och miljööverdomstolen finner att 40 timmars arbete varit skäligen påkallat för att tillvarata föreningens rätt. Med tillämpad timkostnad innebär detta att Bostadsrättsföreningen Skonarens rättegångskostnader ska fastställas till 80 000 kr. Av detta belopp ska Bostadsrättsföreningen Jakten, med hänsyn till utgången i målet, förpliktas ersätta Bostadsrättsföreningen Skonaren med hälften av yrkat belopp, vilket innebär 40 000 kr.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löf, tekniska rådet Cecilia Undén och hovrättsrådet Gösta Ihrfelt, referent, samt tf. hovrättsassessorn Josefin Holmgren.

Föredragande har varit Lena Lidmark.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-12-13
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 3442-15

KLAGANDE

Brf Jakten

Ombud: SB

MOTPART

Brf Skonaren

Ombud: ES och MT

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommuns beslut av den 4 september 2015 i ärende nr O106992, se bilaga 1

SAKEN

Anläggningsåtgärd och fastighetsreglering berörande X och Y i Göteborgs kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår Brf Jaktens yrkande om att upphäva lantmäterimyndighetens beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning och om att ändra beslutet angående fördelningen av förrättningskostnader.
2. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om att upphäva beslutet om åsättande av andelstal men ändrar andelstalet för *utförande* så att andelstalet är 60 för X och 40 för Y.
3. Mark- och miljödomstolen ändrar lantmäterimyndighetens ersättningsbeslutet så att ägaren av Y, Brf Jakten, ska betala 500 000 kr till ägaren av X, Brf Skonaren.
4. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om återförvisning.

Dok.Id 323925

| 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 08:00-16:00 - |

5. Brf Jakten ska ersätta Brf Skonaren för rättegångskostnader med 122 175 kr. På beloppet ska utgå ränta enligt lag från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun beslutade den 4 september 2015 att inrätta gemensamhetsanläggning enligt förrättningskarta och beskrivning samt att överföring av fastighetstillbehör ska ske enligt beskrivning. Av beskrivningen framgår att ändamålet ned gemensamhetsanläggningen är gård inklusive planteringar, konstverk, belysning, grindar, staket, murar, trappa, dagvattenledningar, infart och övriga gemensamma anläggningar belägna på gården. Deltagande fastigheter, Y och X utgör en anläggningssamfällighet. Brf Skonaren är ägare till X och Brf Jakten är ägare till Y.

För anläggningen upplåts utrymme på X (deltar i anläggningen) och A (enbart tjänande). Den anläggning (gård m.m.) som ingår i gemensamhetsanläggningen överförs från den fastighet där den är belägen (X) till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Lantmäterimyndigheten beslutade att X (Brf Skonaren) åsätts andelstalet 53 i utförande och drift och att Y (Brf Jakten) åsätts andelstalet 47 i utförande och drift.

Lantmäterimyndigheten beslutade vidare att Brf Jakten (Y) ska betala 939 146 kr till Brf Skonaren (X). Därtill beslutade lantmäterimyndigheten att förrättningskostnaderna skulle fördelas i förhållande till fastigheternas andelstal i blivande B.

YRKANDEN M.M.

Brf Jakten (ägare till Y) har överklagat lantmäterimyndighetens beslut och yrkat enligt följande.

I första hand att mark- och miljödomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning och ändra beslutet avseende

förrättningskostnaderna för anläggningsåtgärden på så sätt att Brf Skonaren förpliktas att ensam bära kostnaderna.

I andra hand har Brf Jakten yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet om åsättande av andelstal och ändra beslutet om ersättning för gårdsanläggningens överförande till anläggningssamfälligheten på så sätt att ingen, alternativt en väsentligt lägre, ersättning ska utgå för överförandet. Om mark- och miljödomstolen kommer fram till att beslutet om åsättande av andelstal ska upphävas ska målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för prövning och sättande av andelstal eftersom en tredje fastighet, Z ska omfattas av anläggningsbeslutet.

Brf Jakten har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader med 195 000 kr avseende ombudsarvode.

Brf Skonaren (ägare till X) har bestritt samtliga yrkanden och för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader med 162 900 kr avseende ombudsarvode. Brf Skonaren har inte kunnat vitsorda skäligheten i det av Brf Jakten yrkade beloppet för rättegångskostnader.

Brf Jakten har i och för sig vitsordat skäligheten i det av Brf Skonaren yrkade beloppet för rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Brf Jakten (ägare till Y) har till stöd för sin talan har anfört i huvudsak följande.

Brf Jakten har 168 lägenheter.

Rekvisiten i 5, 6 och 7 §§ anläggningslagen (1973:1149, AL) för inrättande av en gemensamhetsanläggning är inte uppfyllda. När Brf Jakten köpte fastigheten

Y år 2002 fanns ett i fastighetsregistret inskrivet avtalsservitut. Enligt detta tillförsäkrades Y som härskande fastighet rätt att nyttja delar av den aktuella gårdsanläggningen, vilken i sin helhet är belägen på X. Avtalet föreskriver att Brf Jakten (Y) endast ska bära ett kostnadsansvar med 147/304 ”för renhållning och skötsel av hårdgjord markerad yta A” och att samma fördelning ska gälla avseende ”underhållskostnader av hårdgjorda ytan A”. Brf Jaktens kostnadsansvar för skötsel- och underhållskostnaderna är alltså begränsat till skötsel och underhåll av den översta hårdgjorda ytan.

Det begränsade skötsel- och underhållsansvaret för Y (Brf Jakten) påverkade naturligtvis värdet, och därmed köpeskillingen, för fastigheten, vilket måste antas ha varit lägre om i stället underhållsansvaret hade varit i den nivå som blir följden av lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut. Beslutet innebär alltså att värdet av Y (Brf Jakten) påverkas negativt. Beslutet påverkar naturligtvis även värdet av X (Brf Skonaren), fast i motsatt riktning. Beslutets värdepåverkande effekter har inte alls beaktats av lantmäterimyndigheten inom ramen för prövningen av det s.k. båtnadsvillkoret, vilket är en stor brist och som också inneburit att lantmäterimyndigheten kommit att göra en felaktig bedömning.

Lantmäterimyndigheten har inte upprättat en båtnadskalkyl över inrättandet av gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten har därför inte utfört en tillräckligt omfattande utredning för sitt beslut. Beslutet saknar därför erforderlig grund.

När det gäller lantmäterimyndighetens prövning av båtnadsvillkoret framgår det av lantmäterimyndighetens skäl att det endast är två saker som lantmäterimyndigheten pekar på som fördelar för Y (Brf Jakten) med en gemensamhetsanläggning, och det är att fastigheten då ”kan utnyttja hela gårdsytan och påverka utformningen av sin närmiljö”. Nämnade omständigheter utgör

emellertid inte några fördelar för Y, i vart fall inte av sådan betydelse att de uppväger värdeminskningen av fastigheten. Y (Brf Jakten) har inget behov av att nyttja andra delar av gårdsanläggningen än som tillförsäkrats genom avtalsservitutet. Vidare kommer Y inte att ensam kunna bestämma över sin närmiljö, eftersom det är två deltagare i samfälligheten som måste vara överens om eventuella förändringar. Brf Jakten anser inte att det är viktigt att ha inflytande över gårdsanläggningens utformning. Lantmäterimyndigheten ska vid sin prövning av båtnadsrekvisitet se till objektiva fördelar/nyttigheter som en gemensamhetsanläggning för med sig och inte till frågor och förhållanden av rent subjektiv karaktär. Gårdsanläggningen är vidare tämligen nyligen totalrenoverad och ändringar av den kommer inte att vara aktuellt under överskådlig tid. Lantmäterimyndighetens skäl vad avser inflytande över närmiljöns utformning är alltså ett mycket svagt skäl vid prövningen av båtnadsvillkoret och detta rekvisit kan inte på lång väg anses vara uppfyllt.

Lantmäterimyndigheten har av någon anledning inlåtit sig i en prövning av om avtalsservitutet verkligen uppfyller kriterierna för att avtalet ska karaktäriseras som ett servitut. Lantmäterimyndigheten har inte förklarat varför detta äger relevans i målet, men under alla förhållanden gör lantmäterimyndigheten en felaktig bedömning när man anför att ”det är mycket tveksamt om regleringen av kostnader för underhållet av ytorna kan innefattas i ett servitut”. Det framgår direkt av 14 kap. 1 § andra stycket jordabalken (JB) att den tjänande fastighetens ägare kan åläggas ett underhållsansvar för den anläggning som servitutet avser.

Avtalsservitutet har fungerat väl fram till det stora renoveringsarbetet av gårdsanläggningen, som genomfördes 2007 på grund av vattenläckage ned till underliggande lokal- och garageutrymmen, var genomfört. Arbetet beställdes ensamt av Brf Skonaren och utfördes i Brf Skonarens regi, utan någon som helst involvering av Brf Jakten när det exempelvis gällde val av entreprenör, beslut om antagande av offert eller någon annan fråga. De utgick helt enkelt från att det var Brf Skonaren som i egenskap av fastighetsägare, och i enlighet med avtalsservitutet,

var den som i allt väsentligt skulle betala entreprenadkostnaderna och därmed också hade att bestämma hur entreprenaden skulle utföras. Brf Skonaren skickade emellertid en faktura till Brf Jakten om ca 1 miljon kr, motsvarande andelen 147/304 av hela kostnaden för gårdsentreprenaden.

Brf Jakten bestred betalningsskyldighet för fakturan med hänvisning till den tydliga fördelningen av kostnaden för underhållsåtgärder som framgår av avtalsservitutet. Brf Skonaren hävdade då för första gången att med skrivningen den ”hårdgjorda ytan” avsågs inte bara den ”hårdgjorda ytan” utan även allt som fanns under den.

I stället för att lösa tvisten på rättslig väg ansökte Brf Skonaren till lantmäterimyndigheten om inrättande av en gemensamhetsanläggning, för att på detta sätt försöka få Brf Jakten att betala för entreprenadkostnaderna i form av ersättning för överförandet av gemensamhetsanläggningen till en gemensamt ägd anläggningssamfällighet. Bevekelsegrunden bakom den sökta anläggningsförrättningen är således endast av ekonomisk natur.

Inom ramen för den genomförda anläggningsförrättningen har parternas tvist om tolkningen av avtalsservitutet kommit att marginaliseras och hamna i bakgrunden. Brf Skonaren har gjort gällande att endast det faktum att parterna har olika uppfattning om hur ett avtal ska tolkas innebär att avtalet är oklart och därför inte längre kan tjäna sitt syfte. Lantmäterimyndigheten har haft att bilda sig en egen uppfattning beträffande avtalsservitutets påstådda oklarhet och om de olika tolkningar som parterna företräder i nämnda hänseende. Hade lantmäterimyndigheten genomfört denna analys hade man sannolikt kommit till insikten att det inte finns något behov av en gemensamhetsanläggning.

Lantmäterimyndigheten gör sist bedömningen att marknadsvärdet på deltagande fastigheter ”kommer att öka i viss mån”. Denna bedömning är helt gripen ur luften och vinner inte något som helst stöd i utredningen. Brf Jakten har redan rätt att ta väg över fastigheten enligt avtalsservitutet. Att inrätta en gemensamhetsanläggning

skulle påföra Y och Brf Jakten onödiga och omfattande kostnader, vilket skulle komma att belasta fastigheten och föreningen under lång tid. Kostnaderna motsvarar inte det behov av att nyttja gårdsanläggningen på ett mer omfattande sätt än vad man idag redan har rätt till. Därmed måste man anse att föreningen har beaktansvärda skäl för att motsätta sig inrättandet av en gemensamhetanläggning. Därför är inte heller det s.k. opinionsvillkoret uppfyllt och lantmäterimyndighetens beslut ska därför upphävas.

Den aktuella gårdsanläggningen har dubbla funktioner. Den tjänar inte bara som ett bärplan att gå på och att köra på med fordon, utan den har en viktigare funktion; att utgöra tak för underliggande lokaler, inlastningsgata, parkeringsplatser, soprum, förråd och andra utrymmen. Det var denna s.k. takfunktion som det fanns brister i och som var orsaken till anläggningens reovering år 2007. Parkeringsplatserna och inlastningsgatan är en gemensamhetsanläggning (ga:6) i vilken förutom X och Y även fastigheten A ingår. Under gårdsanläggningen, dvs. på X, finns en butikslokal som Brf Skonaren hyr ut till affärsverksamhet. Om man skulle komma fram till att samtliga rekvisit för bildandet av en gemensamhetsanläggning är uppfyllda ska således fler parter delta i den och i dess samfällda förvaltning.

Lantmäterimyndigheten har känt till anläggningens viktiga funktion som tak men har helt bortsett från denna i sitt beslut. Härigenom blir resultatet av lantmäterimyndighetens beslut ofullständigt och till mycket stor del missvisande vad avser gemensamhetsanläggningens ändamål och funktion.

X har i betydligt högre grad än Y nytta av gårdsanläggningen. Detta då det på X finns dagisinträttningar med ca 150 barn, vars föräldrar lämnar och hämtar dem med huvudsakligt användande av väg och parkering på gården. Därtill har X sin anläggning för sopnedkast på gården, vilket också innebär ett frekvent användande av utrymmet. Nämnade förhållanden bör återspeglas i de andelstal som ska bestämmas för fastigheterna. Det enda som tillförs Brf Jakten genom förrättningen är en lite plantering.

Lantmäterimyndigheten har fastslagit att X ska ersättas för dess marknadsvärdesminskning plus en skälig del av den vinst som uppkommer genom bildandet av gemensamhetsanläggningen. För att fastställa marknadsvärdet har lantmäterimyndigheten tillämpat en produktionskostnadsmetod och har lagt kostnaderna för att renovera gården 2007 till grund för ersättningen, med undantag för det konstverk som finns på gården. Värdet av X minskar inte genom överförandet utan tvärt om. Beräkningen av marknadsvärdet bör i stället utgå från gårdsanläggningens reella marknadsvärde. Det aktuella markområdet saknar helt värde, då det bl.a. inte är förenat med någon byggrätt. En ersättning måste beakta det avtalsservitut som var gällande då produktionskostnaden uppkom.

Lantmäterimyndigheten har gett uttryck för uppfattningen att det är tveksamt huruvida avtalsservitutet egentligen kan klassificeras som ett servitut, men har likväl konstaterat att det ”torde mer ses som ett civilrättsligt avtal som tecknats mellan ägarna till berörda fastigheter”. Man kan fråga sig vad detta konstaterande egentligen betyder. Den ersättning som ska betalas för överförandet ska ju regleras mellan fastigheternas ägare, och lantmäterimyndigheten tillmäter uppenbarligen avtalsservitutet betydelse då man kommer fram till att Y enligt servitutet har rättigheter att utnyttja området och att därför ”ingen ersättning ska utgå för själva utrymmet”. Avtalsservitutets fördelning av kostnadsansvaret måste också tillmätas betydelse, när man ska bestämma hur stor del av produktionskostnaderna för gårdsanläggningen som Brf Jakten ska vara med och betala. Avtalsservitutet är ju ett civilrättsligt bindande avtal även i denna del, men det har lantmäterimyndigheten felaktigt och av oförklarlig anledning endera förbisett eller bortsett från.

Brf Jakten har från Brf Skonaren begärt förklaringar till de kostnadskalkyler som åberopats till stöd för den andel av den totala kostnaden för arbeten 2007 som Brf Skonaren menar att Brf Jakten ska stå för. Brf Skonaren har åtagit sig att lämna efterfrågad förklaring, vilket emellertid inte har gjorts. Däremot har förrättningslantmätaren själv tagit kontakt med den entreprenör som utförde

arbetena och som upprättat kalkylerna, för att få förklarar hur beräkningarna har gjorts. Överst på sidan 7 i aktbilaga PR4 kan man läsa att förrättningslantmätaren anser sig ha fått ”en nöjaktig förklaring”. Det är emellertid anmärkningsvärt och otillfredsställande att denna förklaring inte kommit Brf Jakten till del innan beslutet i ärendet fattades.

Brf Skonaren (ägare till X) har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Brf Skonaren har ca 160 lägenheter.

X och Y ägdes tidigare av KB Fyren. I samband med Brf Jaktens förvärv av Y träffades avtalet om servitut. Av servitutet framgår bl.a. att Brf Skonaren upplåter rätt till Brf Jakten att nyttja yta A (”gårdsområdet”) på X (den tjänande fastigheten) för tillträde till Brf Jaktens fastighet Y (den härskande fastigheten). Av servitutsavtalet framgår även att Brf Jakten ska ansvara för 147/304-delar av kostnaden för renhållning och skötseln, dvs driften, av gårdsområdet.

Huvudregeln i 14 kap. 1 § JB för servitut är dock att den tjänande fastigheten inte får åläggas att utföra några positiva prestationer, såsom att ansvara för driften av gårdsområdet. Av NJA 2007 s. 120 framgår att det finns skäl att iaktta försiktighet med att införliva driftsåtgärder i en åtagen prestationsskyldighet som ett servitut innefattar. Detta gäller framför allt mot bakgrund av den avsiktliga begränsning som lagstiftaren valt när möjligheten till en positiv prestationsskyldighet avgränsats till att gälla endast underhåll av den anläggning som servitutet avser och de uttalanden i anslutning därtill som gjorts i förarbetena. Det saknas vidare skäl att tänja på servitutsinstitutet när fastigheternas behov kan tillgodoses genom inrättande av en gemensamhetsanläggning.

Omständigheten att gårdsområdet tillhör Brf Skonarens fastighet är orsaken till att det råder ett onödigt infekterat förhållande mellan föreningarna. Brf Skonaren har svårt att få gehör för åtgärder som planeras och motsättningar uppstår över åtgärder som utförs. Bildandet av en gemensamhetsanläggning skapar goda möjligheter för parterna att komma överens och fatta gemensamma beslut.

Det föreligger ett uppenbart behov för boende på såväl Y som X att få åtkomst till sina lägenheter och till fastigheterna i övrigt. Båda fastigheterna har nytta av att gårdsområdet, inklusive trappor, murar, staket och låsbar grund m.m. sköts och underhålls på ett adekvat sätt. Gårdsområdet är av stadigvarande och lika stor betydelse för båda fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen är således av väsentlig betydelse för såväl X som Y

Båtnadsvillkoret kräver att anläggningen ska ha en positiv nettoeffekt. Detta kan mätas genom att fastigheten får ett högre marknadsvärde men det ska även tas hänsyn till sociala faktorer. Vidare så prövas båtnaden för hela gemensamhetsanläggningen vilket innebär att om en fastighet inte har lika stor nytta av anläggningen ska detta kompenseras i andelstalen. Lantmäterimyndigheten har även tagit detta under övervägande vid beslutet om andelstal.

Det är en stor fördel för båda fastigheterna att rättigheter att använda respektive skyldigheter att bidra till kostnaderna för drift och underhåll av hela gårdsområdet klarläggs genom bildande av gemensamhetsanläggning. Möjligheten att påverka utformningen av gårdsområdet och vilka åtgärder som ska vidtas klarläggs.

Bildandet av gemensamhetsanläggningen innebär att marknadsvärdena på deltagande fastigheter därmed i viss mån kommer att öka. Vidare väger de sociala faktorerna tungt för att inrätta gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggningen får således inrättas eftersom fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Det föreligger ett uppenbart behov för boende i de båda fastigheterna att få åtkomst till sina lägenheter och till fastigheterna i övrigt. Förhållandena har under längre tid medfört situationer och förhållanden som givit upphov till irritation hos flera boende. Detta har haft sin grund i svårigheterna att samordna och få gehör för olika åtgärder som berör gårdsområdet. Om såväl Brf Skonaren som Brf Jakten kom att delta i anläggningen skulle detta leda till förankrade och samordnade åtgärder. Mot denna bakgrund har inte Brf Jakten beaktansvärda skäl att motsätta sig bildandet av gemensamhetsanläggningen.

Brf Jakten har i sin överklagandeskrift påpekat att det under gårdsanläggningen finns en gemensamhetsanläggning (ga:6) och att lantmäterimyndigheten felaktigt bortsett från takets viktiga funktion varför ytterligare fastigheter i så fall bör ingå i gemensamhetsanläggningen.

Lantmäterimyndigheten har i sitt beslut utförligt redogjort för sitt övervägande vad gäller takets funktion. Lantmäterimyndigheten konstaterar att bjälklaget har olika funktioner. En funktion är att utgöra tak för underliggande lokaler (ga:6) och en annan funktion är att utgöra nödvändigt underlag för att kunna bära en gårdsanläggning. Lantmäterimyndigheten redogör även för att vid omprövning av B år 2010 avgränsades gemensamhetsanläggningen på följande sätt uppåt: ”I tak sker avgränsning efter det ytskikt som krävs för att kunna sätta upp för garageverksamheten erforderlig utrustning, t.ex. belysning”. Om avgränsningen av gemensamhetsanläggningen för gården skulle göras ovanför tätskiktet skulle ansvaret för tätskikt och bjälklag ner till ytskiktet i garaget ligga på fastighetsägaren, vilket lantmäterimyndigheten bedömt som olämpligt. För att få en rationell skötsel och lämplig fastighetsindelning bedömde lantmäterimyndigheten att gemensamhetsanläggningen för gårdsanläggningen ska omfatta bjälklaget ner till ytskiktet i underliggande lokaler. Detta särskilt mot bakgrund av att bjälklaget måste underhållas för att transporter och trafik med räddningsfordon ska kunna ske på gården. Gemensamhetsanläggningen har förlagts och utförts på sådant sätt att

ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad.

Brf Skonaren bestrider att X skulle ha större nytta av gemensamhetsanläggningen än Y. Lantmäterimyndigheten har gjort en fullgod bedömning i vilken gemensamhetsanläggningens nytta för fastigheterna har uppskattats. Det ska även i sammanhanget påpekas att X har getts ett högre andelstal än Y. Brf Skonaren anser därmed inte att andelstalen, mot bakgrund av vad som framförts i överklagandeskriften, ska justeras. Det föreligger inte skäl för återförvisning. Om mark- och miljödomstolen anser att andelstalen behöver justeras kan detta göras av domstolen.

Lantmäterimyndigheten har gjort en rimlig bedömning i ersättningsfrågan. Brf Jakten har även, med tanke på avtalsservitutet och förutsättningarna vid förvärvet av Y, inte ålagts att betala för själva gårdsutrymmet. Produktionskostnadsmetoden är därmed lämplig att använda i den här typen av situation, där kostnaden för att anlägga gården med tillbehör, undantaget konstverket, läggs till grund för ersättningen.

DOMSKÄL

Viss skriftlig bevisning har åberopats, bl.a. servitutsavtal och kalkyl avseende kostnader för underhåll. Mark- och miljödomstolen har haft syn på X och Y

Brf Jakten har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet om att inrätta en gemensamhetsanläggning. Brf Jakten har bl.a. gjort gällande att det inte finns något behov av en gemensamhetsanläggning eftersom ett servitut tillförsäkrar Y rätt att nyttja delar av X samt reglerar kostnadsansvaret för skötsel- och underhållskostnader. Mark- och miljödomstolen prövar därför inledningsvis betydelsen av servitutet.

Betydelsen av servitutet

Aktuellt servitutsavtal, där X är tjänande fastighet och Y är härskande fastighet, innehåller också en fördelning av kostnader för renhållning, skötsel och underhåll mellan fastighetsägarna.

I 14 kap. 1 § andra stycket jordabalken anges att ett servitut inte får förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra s.k. positiva prestationer annat än det i lagtexten nämnda undantaget, nämligen *underhåll* av väg, byggnad eller annan anläggning. Ett servitut får i princip inte innefatta skyldigheter för ägaren av den tjänande fastigheten att utföra positiva prestationer därutöver. Med servitut får således i princip inte förenas skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att sörja för *driften* av en anläggning. Gränsdragningen mellan underhåll och drift kan ibland föranleda svårigheter. För att betraktas som *underhåll* måste underhållsmomentet vara helt dominerande. (Se prop. 1970:20 B s. 732 och NJA 2007 s. 120).

Utifrån vad som framkommit i målet är det mark- och miljödomstolens bedömning att renhållning och skötsel, d.v.s. driftsmomentet, som är klart dominerande i åtagandet. Därmed kan servitutsrekvisitet inte anses uppfyllt i den delen.

Huruvida ett underkännande av servitutsrekvisitet i en del (driftmomentet) innebär att servitutet som sådant ska underkännas är i praxis inte helt klarlagt. Oaktat detta kan domstolen konstatera att avtalet avseende driftsmomentet i ljustet av ovanstående endast kan ges obligationsrättslig verkan, d.v.s. det kan knytas till parterna men inte till fastigheterna. Då avtalet ingicks var inte Brf Skonaren ägare till X. Det innebär att det råder stor osäkerhet huruvida avtalet är gällande mellan parterna i målet avseende fördelningen av kostnaderna för renhållning, skötsel och underhåll. Detta talar för behovet av en gemensamhetsanläggning.

För det fall ett servitutsavtal som medför att Brf Jaktens fastighet har rätt att nyttja gårdsytan för tillträde till föreningens fastighet skulle anses föreligga medför detta

heller inget hinder mot att bilda en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149, AL). Utöver att tillskapa fastighetsanknutna rättigheter är ett av AL:s syften att genom andelstal fördela drift och underhållskostnaderna mellan de deltagande fastigheterna. Denna möjlighet ger inte ett servitut. Eftersom servitutet varken undanröjer osäkerheterna kring hur drifts- och underhållskostnader ska fördelas mellan fastigheterna eller medför hinder mot att bilda en gemensamhetsanläggning anser mark- och miljödomstolen att det saknas anledning att i målet ta ställning till frågan huruvida föreliggande brist i servitutet ska innebära ett underkännande av servitutet som sådant eller inte.

Bedömning utifrån anläggningslagens bestämmelser

Av 1 § AL framgår att det centrala kravet för att en anläggning ska få inrättas som en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för dem. Detta innebär att en gemensamhetsanläggning ska tillgodose ett visst ändamål, som är knutet till de deltagande fastigheterna som sådana, och att behovet av detta ändamål ska vara permanent.

För att en fastighet utan stöd av överenskommelse ska kunna anslutas till en gemensamhetsanläggning krävs enligt 5 § AL att anläggningen är av väsentlig betydelse för fastigheten. Det ska finnas ett påtagligt behov för fastigheten som sådan att ha tillgång till den nyttighet som avses med anläggningen.

I 6 § första stycket AL finns dessutom krav – det s.k. båtnadsvillkoret – på att den aktuella anläggningen ska medföra fördelar av ekonomisk eller annan art, t.ex. sociala faktorer, som överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför.

Vid sidan av väsentlighets- och båtnadsvillkoren krävs dessutom att inrättande av en gemensamhetsanläggning stöds av en viss sakägaropinion - opinionsvillkoret, 7 § AL - såvida inte behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.

Fastigheterna X och Y fick sin nuvarande utformning genom en fastighetsreglering år 1976. Båda fastigheterna var då i samma ägares hand och nu aktuell gårdsyta var en gemensam funktion för de båda fastigheterna. Brf Skonaren förvärvade X år 2003 och Brf Jakten förvärvade Y år 2001.

Av utredningen i målet och av synen framgår att det är uppenbart att Y (Brf Jakten) har ett väsentligt behov av gårdsytan. Byggnaderna på både X och Y är byggda på ett sådant sätt att alla trappuppgångar kan nås via gårdsytan. Två trappuppgångar ligger så till att de naturligast nås från gårdsytan. Cykelförrådet och soprummet på Brf Jaktens fastighet nås endast från gårdsytan. Byggnaderna på X och Y är snarlika varandra. Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att gårdsytan är, i lika hög grad för båda fastigheterna, både av stadigvarande och av väsentlig betydelse.

För att bedöma båtnaden med utgångspunkt från AL ska delägande fastigheters nytta/lönsamhet sammantaget vara större efter än före inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Om man utgår från att Y (Brf Jakten) inte alls skulle ha tillgång till gårdsytan skulle detta betydligt försvåra tillgängligheten för de boende och fastighetens sophertering skulle avsevärt försvåras. Därmed har Y (Brf Jakten) nytta av gemensamhetsanläggningen. X (Brf Skonaren) äger gårdsytan och är därmed också tillförsäkrad rätt att nyttja den. Därtill kommer att gårdsmiljöer är ett exempel på när även sociala fördelar kan vägas in i båtnadsbedömningen.

Den värdeökningen som tillförs Y genom tillgång till gårdsytan torde med marginal överstiga kostnaderna som uppstår för Y.

Marknadsvärdet för X torde inte påverkas negativt i någon högre grad. Sammanfattningsvis bedöms gårdens sammanlagda nytta för fastigheterna med marginal överskrida de kostnader och det intrång som anläggningen i sig medför. Båtnadsvillkoret bedöms därför vara uppfyllt.

Som framgår ovan har mark- och miljödomstolen bedömt att båda fastigheterna i stort har lika stor nytta av gårdsytan. Bara för att Brf Jakten motsätter sig bildandet av en gemensamhetsanläggning innebär detta inte med automatik att opinionsvillkoret inte är uppfyllt. Då det är två fastigheter som eventuellt ska omfattas av en blivande gemensamhetsanläggning skulle ett sådant förhållande medföra att den som inte vill inrätta en gemensamhetsanläggning alltid, även om anläggningen är angelägen, skulle kunna sätta stopp för bildande av en gemensamhetsanläggning. I detta fall är anläggningen av större betydelse för Y (Brf Jakten) än för X (Brf Skonaren) då gårdsytan tillhör den sistnämnda fastigheten. Förekomsten av ovan nämnda avtalsservitut medför inte att Brf Jakten kan anses ha beaktansvärda skäl för att motsätta sig inrättandet av gemensamhetsanläggningen.

Mot bakgrund av ovanstående ska Brf Jaktens förstahandsyrkande, att upphäva lantmäterimyndighetens beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning, avslås. Beträffande andra ledet i förstahandsyrkande, rörande förrättningskostnaderna, se nedan.

Andelstalen

Brf Jakten har i andra hand yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet om åsättande av andelstal och ändra beslutet om ersättning för gårdsanläggningens överförande till anläggningssamfälligheten på så sätt att ingen, alternativt en väsentligt lägre, ersättning ska utgå för överförandet. Brf Jakten har härvid gjort gällande att om mark- och miljödomstolen kommer fram till att beslutet om åsättande av andelstal ska upphävas, så ska målet återförvisas till

lantmäterimyndigheten för prövning och sättande av andelstal eftersom en tredje fastighet, Z ska omfattas av anläggningsbeslutet.

Av 15 § första stycket AL framgår att andelstal för utförande bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den *nytta* fastigheten har av anläggningen. Av andra stycket i nämnda regel framgår att kostnaderna för anläggningens drift ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till i vilken omfattning fastigheten beräknas *använda* anläggningen. Ytterligare vägledning för tolkning hur bestämmelsen ska tillämpas fås i förarbeten till senare ändringar i lagstiftningen, se prop. 1996/97:92 s. 60. I nämnda proposition framhålls att det är viktigt att grunden för kostnadsfördelningen bygger på en lämplig avvägning mellan rättvisa och enkelhet.

Enligt lantmäterimyndighetens beslut är andelstalet för både utförande och drift 53 för X (Brf Skonaren) och 47 för Y (Brf Jakten).

Brf Skonaren (X) har uppgett att byggnaden innehåller ca 160 lägenheter och Brf Jakten (Y) har uppgett att byggnaden innehåller 168 lägenheter. Om man utgår från att antal lägenheter är ett mått på i vilken omfattning gemensamhetsanläggningen används finns det ingen grund för att åsätta Y ett lägre andelstal för drift.

Enligt uppmätning i domstolens kartprogram - Mark-och miljöGIS - är arean för blivande B ca 900 m². Gemensamhetsanläggningen ligger på ett bjälklag och under anläggningen finns dels garage och dels lokaler. Garaget förvaltas av B. I denna gemensamhetsanläggning deltar Z X och Y Anläggningen ligger både på X och Y Domstolen har mätt upp att ca 700 m² av B ligger under gårdsytan, blivande B. Övriga 200 m² under bjälklaget utgörs av lokaler som ligger på X.

I anläggningsförrättningen (1480K-2010F305) för B har lantmäterimyndigheten avgränsat anläggningen på följande vis: ”Horisontell avgränsning mot fastighet sker mitt i ytter- och innerväggar. Innerväggar som inte angränsar till något fastighetsutrymme ingår i sin helhet, fönster ingår men dörrar tillhör respektive fastighet. Vertikal avgränsning mot fastighet sker under asfalterad yta, i tak sker avgränsning efter det ytskikt som krävs för att kunna sätta upp för garageverksamheten erforderlig utrustning, exempelvis belysning”.

Brf Jakten har framfört att om villkoren för att bilda en gemensamhetsanläggning är uppfyllda ska även A delta i anläggningen. Som framgår ovan avgränsas B i tak av avgränsning efter det ytskikt som krävs för att kunna sätta upp för garageverksamheten erforderlig utrustning, exempelvis belysning. B sträcker sig både under X och Y Den del som ligger under gårdsytan utgör en mindre del av garageanläggningen. Av relationsritning tillhörig akt (1480K-2010F305) framgår att gemensamhetsanläggningens sammanlagda area är 3 739 m² varav ca 700 m² är belägna under gårdsytan (ca 19 procent).

Vad som sagts ovan innebär, enligt mark- och miljödomstolen, att det finns skäl att ange olika andelstal för drift och för utförande. Eftersom Brf Jakten har yrkat att andelstalen ska upphävas anser domstolen att det ligger inom prövningens ram att ändra andelstalen på så sätt så länge det inte blir till Brf Jaktens nackdel.

Mark- och miljödomstolen anser inledningsvis att det saknas anledning att ändra lantmäterimyndighetens *åsatta andelstal för drift*. Dock utgör ca 200 m² av gemensamhetsanläggningen också tak till lokaler som ligger inom X (Brf Skonaren). Då detta medför att X har en större nytta av anläggningen i denna del är det inte oskäligt att X ska bära ett något högre *andelstal för utförande*. Det bedöms därför som skäligt att X (Brf Skonaren) ska åsättas andelstalet 60 och Y (Brf Jakten) ska

åsättas andelstalet 40. I detta har också beaktats den lokal som förvaltas av Y men delvis ligger under bjälklaget inom X.

Återförvisning

Eftersom mark- och miljödomstolen inte upphäver andelstalen vad gäller drift utan endast ändrar dessa vad gäller utförande anser mark- och miljödomstolen att det saknas anledning att återförvisa målet till lantmäterimyndigheten i syfte att pröva huruvida A ska delta i gemensamhetsanläggningen. Om A ska delta i gemensamhetsanläggningen skulle detta innebära att de boende på nämnda fastighet också fick rätt att nyttja gårdsytan. Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt. Kan delägarna inte enas kan lantmäterimyndigheten hålla sammanträde om någon delägare begär det. I vissa frågor har då vardera fastigheten en röst då beslut ska fattas. Då A har ett begränsat och ett helt annat syfte/intresse av förvaltningen av gårdsytan är risken uppenbar att förvaltningen av gårdsytan än mer kommer att kompliceras. Dessutom ska det prövas om gårdsytan har sådan betydelse för A att kraven i AL uppfylls för deltagande i gemensamhetsanläggningen. Mot bakgrund av ovanstående avslår mark- och miljödomstolen yrkandet om att upphäva beslutet om andelstal och återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för prövning som även omfattar A.

Ersättningen

I fråga om ersättning för upplåtelse enligt 12 § AL ska enligt 13 § AL ersättningsreglerna i 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (FBL) tillämpas. Det innebär att den så kallade vinstdelningsprincipen enligt 5 kap. 10 a § FBL ska tillämpas. Utöver marknadsvärdeminskningen ska även den som upplåter mark eller utrymme erhålla skälig del i den vinst som uppstår genom förrättningen. Domstolen delar i detta fall lantmäterimyndighetens bedömning att det är lämpligt att utgå från investeringskostnaderna år 2007 för att bedöma den ersättning som ska utgå till Brf Skonaren. Av Brf Skonaren ingivet material (domstolens aktbilaga 14) framgår att kostnaden för att rusta upp ytorna A, B, C och skulpturen uppgick sammanlagt till 1 667 266 kr. Vid en bedömd avskrivningstid om 40 år ska denna summa sättas ned

med 25 procent. Avrundat kvarstår då 1 250 000 kr att fördela enligt andelstalet för utförande vilket innebär att Brf Jakten ska betala 500 000 kr till ägaren av X, Brf Skonaren.

Sammanfattning, andrahandsyrkandet

Mot bakgrund av ovanstående ska Brf Jaktens andrahandsyrkande delvis bifallas så att beslutet om andelstal ändras i fråga om *andelstal för utförande* på så sätt att X (Brf Skonaren) ska åsättas andelstalet 60 och Y (Brf Jakten) ska åsättas andelstalet 40 samt så att ersättningsbeslutet ändras så att Brf Jakten ska betala 500 000 kr till ägaren av X, Brf Skonaren.

Förrättningskostnader

Av 29 § AL framgår att förrättningskostnaderna ska fördelas mellan ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen efter vad som är skäligt. Domstolen finner det skäligt att förrättningskostnaden fördelas efter andelstalen för drift innebärande att lantmäterimyndighetens beslut om fördelning av förrättningskostnad ska kvarstå. Brf Jaktens förstahandsyrkande ska alltså avslås även i denna del.

Rättegångskostnader

Brf Jakten har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 195 000 kr inkl. moms avseende ombudsarvode omfattande cirka 70 timmars arbete. Brf Skonaren har för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader med 162 900 kr avseende ombudsarvode omfattande 81,45 timmars arbete.

Enligt 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken (RB) tillämpas ifråga om rättegångskostnaderna. Domstolen konstaterar att parterna står i klart motsatsförhållande till varandra och att deras kostnader därför bör fördelas enligt

nämnda lagrum i FBL. Av 18 kap. 1 § rättegångsbalken följer att part som tappar målet ska ersätta motparten dennes rättegångskostnad, om ej annat är stadgat.

Brf Jakten har inte haft framgång med sitt förstahandsyrkande, att upphäva lantmäterimyndighetens beslut om inrättande av gemensamhetsanläggning samt ändra beslutet om förrättningskostnadernas fördelning. Brf Jakten är i denna del att se som tappande part.

När det gäller andrahandsyrkandet, att upphäva beslutet om andelstal och ändra ersättningsbeslutet, har Brf Jakten delvis haft framgång på så sätt att domstolen har ändrat andelstal för utförande samt ändrat ersättningsbeslutet så att Brf Jakten ska betala 500 000 kr till Brf Skonaren istället för hos lantmäterimyndigheten beslutade 939 146 kr, en nedsättning av beloppet som nära nog innebär en halvering. Emellertid har domstolen avslagit yrkandet om att upphäva andelstalen och återförvisa målet till lantmäterimyndigheten. Brf Jakten har således inte haft full framgång med sina yrkanden i denna del.

I 18 kap. 4 § finns bestämmelser om hur kostnadsansvaret ska fördelas när det i målet förekommer flera yrkanden och parterna ömsom vinner och förlorar eller när ett yrkande bifalls endast till en del.

Av bestämmelsen framgår att vardera ska parten bära sin kostnad eller jämkad ersättning tilläggas endera eller ock, såvitt kostnaderna för olika delar av målet kunna särskiljas, ersättningsskyldigheten därefter bestämmas.

Målet har i allt väsentligt rört frågan om det föreligger förutsättningar för att inrätta en gemensamhetsanläggning. I denna del har Brf Skonaren vunnit fullt ut. Emellertid har Brf Jakten till viss del vunnit bifall till sitt andrahandsyrkande. Därmed bör Brf Jakten ersätta Brf Skonarens rättegångskostnader med ett jämkat belopp, vilket enligt mark- och miljödomstolens mening bör motsvara tre fjärdedelar av vad som yrkats. Brf Jakten har vitsordat beloppet, 162 900 kr, som skäligt i och för sig.

Det sagda innebär att Brf Jakten ska förpliktas ersätta Brf Skonaren för rättegångskostnader med 122 175 kr. På beloppet ska utgå ränta enligt lag från dagen för denna dom till dess betalning sker.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 3 januari 2017.

Christina Olsen Lundh

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Marina Fagermoen.