



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060302

DOM
2020-11-25
Stockholm

Mål nr
F 9463-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-08-16 i mål nr F 7771-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen City-Senioren

Ombud: Advokaterna C.L. och J.W.

Motpart

P-Hus Norr-City Samfällighetsförening

Ombud: Advokaten V.B.

SAKEN

Fastighetsbestämning rörande XX i Örebro kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer T166177)

DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen att gemensamhetsanläggningen XX omfattar ytskiktet och tätskiktet.

Dok.Id 1627917

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår Bostadsrättsföreningen City-Seniorens yrkande om ändrad fördelning av förrättningskostnaderna vid lantmäterimyndigheten.

 3. Mark- och miljööverdomstolen befriar Bostadsrättsföreningen City-Senioren från skyldigheten att ersätta P-Hus Norr-City Samfällighetsförenings rättegångskostnad vid mark- och miljödomstolen samt förordnar att P-Hus Norr-City Samfällighetsförening ska ersätta Bostadsrättsföreningen City-Seniorens rättegångskostnad där med 123 638 kr (inklusive mervärdesskatt), varav 98 910 kr avser ombudsarvode, samt ränta enligt 6 § räntelagen från den 16 augusti 2019 till dess betalning sker.

 4. P-Hus Norr-City Samfällighetsförening ska ersätta Bostadsrättsföreningen City-Seniorens rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen med 116 069 kr (inklusive mervärdesskatt), varav 80 000 kr avser ombudsarvode, samt ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen City-Senioren (BRF) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut, ska

- bestämma att gemensamhetsanläggningen XX ska omfatta såväl ytskiktet som tätskiktet,
- förplikta P-Hus Norr-City Samfällighetsförening (föreningen) att betala förrättningskostnaderna vid lantmäterimyndigheten i dess helhet,
- befria BRF från skyldigheten att betala föreningens rättegångskostnad vid mark- och miljödomstolen, samt
- förplikta föreningen att ersätta BRF:s rättegångskostnader vid såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen.

Föreningen har motsatt sig bifall till BRF:s yrkanden och yrkat ersättning för sin rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma grunder och i allt väsentligt utformat sin talan på samma sätt som redovisats i mark- och miljödomstolens dom. Båda parterna har gett in nya sakkunnigutlåtanden, men inte någon annan ny utredning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastighetsbestämning

Frågan i målet är om gemensamhetsanläggningen XX, vars ändamål är parkering, förutom ytskiktet ska omfatta även tätskiktet. Anläggningen är belägen på fastigheten YY som BRF äger. I anläggningen finns fyra våningsplan. Parterna har olika uppfattning om anläggningen omfattar tätskiktet under ytskiktet på plan 2 – 4. BRF anser att så är fallet medan föreningen är av motsatt mening.

Anläggningens omfattning bör i första hand bestämmas av lydelsen i det beslut varigenom den bildades. I den mån lydelsen inte är tydlig kan det dock vara nödvändigt att beakta även andra omständigheter (jfr rättsfallet NJA 2018 s. 200).

Anläggningen bildades år 1993. I anläggningsbeslutet anges bl.a. att konstruktioner för omgivande byggnader inte ingår i anläggningen. I den tekniska beskrivningen, bilaga F till beslutet, finns en något annorlunda formulering. Där anges under anläggningens gränser att konstruktioner för omgivande byggnader inte ingår "(enbart ytskikt)". Det kan i och för sig synas naturligt att betrakta de asfalterade våningsplanen som konstruktioner för omgivande byggnader. Detta ger stöd för en tolkning av innebörd att endast ytskikten på dessa plan ingår i anläggningen. Emellertid är varken "konstruktioner" eller "omgivande byggnader" definierade i beslutet. Inte heller i övrigt framgår klart av sammanhanget vad som avses med dessa uttryck. Vidare är att märka att bottenplattan och ramper mellan parkeringsplanen, som också kan uppfattas som byggnadskonstruktioner, enligt beslutet uttryckligen ingår i anläggningen. Detta gör att en snävare tolkning, att "konstruktioner för omgivande byggnader" tar sikte på omgivande väggar, framstår som fullt möjlig.

I anläggningsbeslutet finns också texten att gränsen uppåt utgörs av "ytskikt takbjälklag". Om denna avgränsning varit avsedd på samtliga våningsplan eller endast det översta planet klagas däremot inte. Språkligt sett är inte det senare alternativet mindre närliggande än det förra. Inte heller i övrigt kan Mark- och miljööverdomstolen finna att anläggningsbeslutets lydelse, vare sig i sig självt eller läst tillsammans med ritningar och andra bilagor, ger något tydligt svar på om tätskikt på våningsplanen omfattas av anläggningen eller inte.

Det står klart att såväl BRF som föreningen har nytta av fungerande tätskikt under asfalten. BRF behöver detta av hållfasthetsskäl medan det för föreningen är nödvändigt för parkeringsanläggningens funktion. Att utifrån ett behovsperspektiv slå fast att tätskikt inte omfattas av anläggningen låter sig därmed inte göras. För att undvika gränsdragningsproblem, t.ex. vid skötsel och underhållsarbeten, framstår det däremot som ändamålsenligt att ansvaret för yt- och tätskikt på de olika våningsplanen i det här fallet åvilar samma part. Det talar för att tätskikt, liksom otvivelaktigt ytskikt, varit

avsett att omfattas av anläggningen. I samma riktning talar i någon mån det faktum att samtliga då i anläggningen deltagande fastigheter, att döma av den överenskommelse som anläggningsbeslutet hänvisar till, svarat för kostnaderna för anläggningens byggande.

Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att såväl tätskiktet som ytskiktet ska omfattas av gemensamhetsanläggningen på det sätt som BRF gjort gällande. Mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut ska ändras i enlighet med detta.

Förrättningskostnader

Enligt 14 kap. 10 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, ska kostnaderna för fastighetsbestämning fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt. Till grund för bedömningen av vad som är skäligt ligger oftast den nytta som sakägarna har av fastighetsbestämningen. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att båda parterna har haft lika stor nytta av fastighetsbestämningen. Med beaktande av detta instämmer Mark- och miljööverdomstolen i lantmäterimyndighetens slutsats att det är skäligt att låta parterna dela på förrättningskostnaderna med hälften vardera.

Rättegångskostnader

Mark- och miljööverdomstolen noterar inledningsvis att BRF först i ett sent skede av handläggningen här yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Föreningen har emellertid inte framställt någon invändning mot att yrkandet prövas ändå. Med hänsyn till utformningen av BRF:s övriga yrkanden i överklagandet hit finner Mark- och miljööverdomstolen att det finns förutsättningar att pröva BRF:s nu nämnda yrkande (jfr rättsfallet NJA 2015 s. 846).

Genom utgången i Mark- och miljööverdomstolen har BRF vunnit bifall till sitt huvudyrkande, nämligen det som avsett fastighetsbestämningen. Frågan om hur förrättningskostnaderna ska fördelas har ingen av parterna lagt ned mer än ett mycket begränsat arbete på. Med beaktande av detta ska föreningen ersätta BRF dess

rättegångskostnader i båda domstolarna (se 16 kap. 14 § och 17 kap. 3 § FBL samt 18 kap. 1 och 4 §§ rättegångsbalken). Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den rättegångskostnad som BRF yrkat hos mark- och miljödomstolen är skälig. Den kostnaden ska alltså föreningen ersätta i dess helhet.

BRF:s inlagor till Mark- och miljööverdomstolen har i inte obetydlig mån innefattat upprepning av tidigare argumentation. Visst arbete har dessutom lagts ned på att rätta till förbiseendet att inte framställa fullständiga yrkanden i överklagandeskriften. Sistnämnda arbete kan inte anses utgöra en ersättningsgill rättegångskostnad. Med beaktande av vad som nu sagts finner Mark- och miljööverdomstolen skäligt att bestämma den del av det ersättningsgilla ombudsarvodet som avser ombudets egna arbete här till 80 000 kr (exklusive mervärdesskatt) istället för begärda 110 390 kr. Härutöver utgör ombudets utlägg för sakkunnigutlåtande en för BRF ersättningsgill rättegångskostnad som Mark- och miljööverdomstolen finner vara skälig. Föreningen har inte ifrågasatt att mervärdesskatten på beloppen kommer att utgöra en slutlig kostnad för BRF. Den skatten ska därmed ingå i rättegångskostnaden (se rättsfallet NJA 2014 s. 318).

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

I avgörandet har hovrättsråden Anna Tiberg och Rikard Backelin, referent, tekniska rådet Börje Nordström samt hovrättsrådet Christina Ericson deltagit.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Cecilia Drum.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-08-16
meddelad i
Nacka

Mål nr F 7771-18

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen City-Senioren

Ombud: Advokat C.L. och jurist J.W.

Motpart

P-hus Norr-City samfällighetsförening

Ombud: Advokat V.B.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten Örebro kommuns beslut den 30 oktober 2018 i ärende nr T166177

SAKEN

Fastighetsbestämning berörande XX i Örebro kommun

DOMSLUT

1.Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

2.Bostadsrättsföreningen City-Senioren ska ersätta P-hus Norr-City samfällighetsförening för deras rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen med 43 750 kr, varav 8 750 kr avser mervärdesskatt. Bostadsrättsförening City-Senioren ska också betala ränta på 43 750 kr enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 595365

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:30

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten Örebro kommun (LM) beslutade den 30 oktober 2018 om fastighetsbestämning berörande gemensamhetsanläggningen XX har till ändamål parkeringsanläggning och inrättades år 1993. Gemensamhetsanläggningen har nio delägande fastigheter och är belägen under ett flerbostadshus inom fastigheten YY. Bostadsrättsföreningen City-Senioren (BRF) är ägare till YY.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas av P-hus Norr-City samfällighetsförening (föreningen). Den frågan som fastighetsbestämningen avser är om ett tätskikt ingår i gemensamhetsanläggningen eller inte, som ett skyddande lager för konstruktion och dagvattenhantering.

I beslutet den 30 oktober 2018 beslutade LM att det endast är ytskiktet som ingår i gemensamhetsanläggningen och att tätskiktet inte är en del av ytskiktet utan tillhör konstruktionen. LM har vidare beslutat att förrättningskostnaden ska fördelas mellan BRF och föreningen med hälften vardera.

BRF har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

BRF har yrkat att domstolen ändrar LM:s beslut på sätt att XX ska omfatta ytskiktet och tätskiktet samt att förrättningskostnaden ska förläggas på föreningen i sin helhet. BRF har yrkat på ersättning för sina rättegångskostnader.

Föreningen har bestritt ändring av LM:s beslut både vad gäller anläggningens gränser inom fastigheten YY och fördelning av förrättningskostnaderna. Föreningen yrkar ersättning för sina rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN

BRF har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande.

Medlemmarna i föreningen har olika uppfattningar avseende gemensamhetsanläggningens omfattning och följaktligen vilket underhållsansvar och ansvar i övrigt

som åvilar föreningen respektive BRF i egenskap av fastighetsägare. BRF:s uppfattning är att det inte kan råda något tvivel om att parkeringsanläggningen i sin helhet, inklusive parkeringsplanen i sin helhet innefattande skyddande tätskikt, ingår i gemensamhetsanläggningen.

Av LM:s motivering till sitt beslut kan utläsas att LM grundar det på premissen att den grundläggande betongkonstruktionen/betongbjälklagen för parkeringsplanen skulle tillhöra BRF. På något annat sätt kan inte beslutet förstås. Detta är dock en felaktig premiss, vilket med all önskvärd tydlighet framgår av den överenskommelse från år 1992 angående inrättande av gemensamhetsanläggning m.m. som träffades mellan samtliga deltagande fastigheter/samtliga deltagande fastigheters ägare, och som ligger till grund för gemensamhetsanläggningens inrättande.

Av överenskommelsen framgår att samtliga parter, tillika blivande medlemmar i föreningen, var överens om att det inom kvarteret Bageriet skulle uppföras ett bostadshus och en parkeringsanläggning. De undertecknande parterna överenskom att en gemensamhetsanläggning skulle inrättas med de gränser som följer av till överenskommelsen bilagd ritningsbilaga, vilken har upprättats av eller i samarbete med Skanska Mellansverige AB. Av ritningsbilagan framgår att det är parkeringsanläggningen i sin helhet som ska uppföras och motsvara gemensamhetsanläggningens gränser, inklusive parkeringsplanen i sin helhet. Av överenskommelsen framgår vidare att parterna är överens om att parkeringsanläggningen ska uppföras av Skanska Mellansverige AB i enlighet med till överenskommelsen bifogat entreprenadkontrakt.

Mot bakgrund av det ovan anförda samt vad som framgår av överenskommelsen, ritningsbilagan och entreprenadkontraktet är det således helt klarställt att parkeringsanläggningen i sin helhet, inklusive betongkonstruktion/betongbjälklag och tätskikt, har beslutats om, uppförts och betalats av samtliga deltagande fastigheter/föreningens medlemmar i sin respektive egenskap av blivande deltagare i föreningen för parkeringsanläggningen och mot denna bakgrund således idag gemensamt äger parkeringsanläggningen i sin helhet.

Motiveringen för LM:s beslut avslutades med följande slutsats: "Med de ovan nämnda skälen ska XX fastighetsbestämmas till att det endast är ytskiktet som ingår, och att tätskiktet inte är en del av ytskiktet, utan hör till konstruktionen". Med "konstruktionen" måste förstås den grundläggande betongkonstruktionen för parkeringsplanen, annars går inte beslutet att förstå. Hade LM haft och beaktat de korrekta premisserna avseende ägandet av betongkonstruktionen för parkeringsplanen, dvs. att dessa i sin helhet beslutats om, beställts, betalats för och således ägs av föreningens medlemmar/deltagande fastigheter gemensamt i enlighet med respektive medlem/deltagande fastighets andelstal, är den enda logiska slutsatsen att LM:s beslut skulle ha varit att gemensamhetsanläggningen XX ska omfatta ytskiktet samt tätskiktet.

Gemensamhetsanläggningens gränser framgår av anläggningsbeslutet från år 1993. Av anläggningsbeslutet framgår att gräns nedåt utgörs av golvet underkant mot mark. Gräns uppåt utgörs av ytskikt takkonstruktion. Gemensamhetsanläggningens gränser definieras vidare genom en tydlig uppräkningslista av vad som ingår och vad som inte ingår; i anläggningen ingår parkeringsytor och körytor inklusive ramper mellan parkeringsplanen samt installationer av övriga anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift enligt en teknisk beskrivning. I anläggningen ingår inte konstruktioner för omgivande byggnader, dörrar i anläggningens gräns mot omgivande byggnader eller främmande anläggningar förtecknade i en textdel i den tekniska beskrivningen. BRF:s klara uppfattning är således att allt från golvet underkant mot mark på det nedersta planet upp till taket på det översta planet ingår i gemensamhetsanläggningen. Mot bakgrund av de klargjorda premisserna beträffande byggnadskonstruktionens ägande förefaller det för BRF omöjligt att på ett trovärdigt sätt argumentera för att ett skyddande tätskikt mellan betongkonstruktionen och ytskiktet (asfalten) skulle ligga utanför gemensamhetsanläggningen och vara BRF:s ansvar.

Det är parkeringsplanens vertikala gräns mot väggkonstruktionen och väggens insida, dvs. parkeringsplanens vertikala gräns, som följer av anläggningsbeslutet.

Någon horisontell gränsdragning av de enskilda parkeringsplanen följer inte av anläggningsbeslutet.

BRF:s styrks även av utlåtande från AB adABACUM Bygg- och Fastighetsadministration. Av utlåtandet kan utläsas att bygg- och installationsföretagets uppfattning, liksom BRF:s, att allt från det nedersta planets underkant mot mark upp till taket på det översta plan ingår i gemensamhetsanläggningen. AB adABACUM har vidare inkommit med ett förnyat utlåtande vilket belyser att tätskiktet under alla omständigheter är nödvändigt för parkeringsanläggningens funktion. För undvikande av missförstånd vill BRF förtydliga att ingen del av parkeringsplanen inklusive betongkonstruktion på något sätt är nödvändig för konstruktionen för omgivande byggnader som ägs och nyttjas av BRF.

Kostnaderna för lantmäteriförrättningen ska fördelas efter vad som är skäligt. LM motiverar sitt beslut att förlägga förrättningskostnaden med hälften vardera på föreningen och BRF såsom fastighetsägare med att båda dessa parter bedöms ha lika stor nytta av att gemensamhetsanläggningens omfattning blir bestämd. BRF har emellertid alltid motsatt sig en fastighetsbestämning av gemensamhetsanläggningen, då det enligt BRF:s uppfattning inte förelåg någon oklarhet avseende gemensamhetsanläggningens gränser och således inget behov av fastighetsbestämning. Förrättningskostnaden bör förläggas på föreningen i sin helhet.

BRF har till domstolen givit in överenskommelsen med ritningsbilaga från år 1992 om att inrätta gemensamhetsanläggningen, entreprenadkontrakt med Skanska Mellansverige AB, anläggningsbeslutet från år 1993 med teknisk beskrivning och två utlåtanden från AB adABACUM Bygg- & Fastighetsadministration.

Föreningen har utvecklat sin talan i huvudsak enligt följande.

För "Gräns i plan" har i anläggningsbeslutet från år 1993 angivits att "begränsningslinjerna är avsedda att följa väggkonstruktionens inre sida (ytskiktet)". Av beslutet framgår ritningar för anläggningens gränser. Av dessa ritningar framgår ett

streckat område som ska illustrera gränserna för anläggningen. Det streckade området löper inte hela vägen genom väggen till ytterkant utan enbart fram till vägg. Att den streckade linjen bara går fram till vägg enligt ritningen stämmer överens med vad som anges för "Gräns i plan", dvs. att begränsningslinjerna är avsedda att följa väggkonstruktionens inre sida (ytskiktet). "Gräns i plan" innebär enligt föreningens bedömning att gränsen går fram till och med ytskiktet, dvs. ytskiktet omfattas men inget mer. Detta korresponderar väl med att det i gemensamhetsanläggningen inte ingår konstruktioner för omgivande byggnader utan endast ytskikt enligt beslutstexten ovan.

Med "Gräns nedåt" avses parkeringshusets nedersta plan enligt ritningen. På bottenplattan finns inget ytskikt av asfalt utan enbart råbetong föreligger. Föreningens inställning är att med hänsyn till att hela plattan består av råbetong och då någon asfalt inte finns som ytskikt ingår hela bottenplattan i anläggningen.

Vad gäller "Gräns uppåt" anges i beslutet från år 1993 att gränsen utgörs av "ytskikt takbjälklag". Samfällighetens inställning är att med ordet ytskikt menas enbart det yttersta skiktet på en yta och inte något skikt innanför denna. Föreningens inställning är att "ytskikt takbjälklag" innebär att gränsen går vid det yttersta ytskiktet och att konstruktioner såsom takbjälklag inte ingår med hänsyn till att konstruktioner ligger utanför gemensamhetsanläggningen enligt beslutstexten och då det i anläggningsbeslutet anges att "ytskikten hör till anläggningen", vilket enligt föreningens mening är ett förtydligande om att anläggningens gränser går vid ytskikten. Att notera i beslutet är även att det i beslutstexten anges "parkeringsytor" och "körytor", vilket styrker att gränsen går vid ytskiktet och inte innefattar underliggande konstruktion, i så fall hade termerna "golv" eller "bjälklag" kunnat användas.

Vad gäller frågan om vilken part som har störst nytta av ett tätskikt är föreningens inställning att BRF är den part som har störst nytta av tätskiktet eftersom BRF har en stor övrig byggnadsyta med tillhörande konstruktioner. Enbart lägenhetsytan uppgår till 4 723 kvm. Vidare finns lokalytor om 850 kvm. De stora omkringlig-

gande konstruktionerna är sammankopplade med den konstruktion där gemensamhetsanläggningen är belägen. Praktiska svårigheter, t.ex. vid en ombyggnation, uppkommer i en byggnad för det fall vissa delar av en konstruktion tillhör BRF medan andra konstruktionsdelar tillhör gemensamhetsanläggningen trots att konstruktionerna hänger samman. För det fall gemensamhetsanläggningen vid en ombyggnation görs ingrepp i underliggande konstruktion kan åtgärderna komma att påverka omkringliggande byggnads stabilitet, vilket leder till oönskade effekter för BRF såsom ägare av den omkringliggande konstruktionen. Detta talar för att all bärande och stabiliserande konstruktion tillhör BRF, vilken för övrigt också ansvarar gentemot myndigheter för byggnadens stabilitet etc. BRF är således den part som bör ansvara för konstruktionen och som även har störst nytta av ett tätskikt som skyddar den underliggande konstruktionen eftersom den är sammankopplad med övrig konstruktion inom byggnaden.

BRF har i sitt överklagande angett att i den överenskommelse från år 1992 angående inrättandet av gemensamhetsanläggningen och av entreprenadkontrakt med Skanska Mellansverige AB framgår att underliggande konstruktion tillhör gemensamhetsanläggningen och inte BRF. Föreningen bestrider att sådan slutsats kan dras. Överenskommelsen reglerar inte närmare gemensamhetsanläggningens gränser. BRF har i sitt överklagande även angett att i entreprenadkontraktet med Skanska Mellansverige AB framgår att underliggande konstruktion tillhör gemensamhetsanläggningen och inte BRF. Föreningen bestrider att sådan slutsats kan dras av entreprenadkontraktet. Inte heller entreprenadkontraktet anger hur parterna närmare tänkt att gemensamhetsanläggningens gränser ska gå. Att entreprenaden med Skanska Mellansverige AB har avgränsats till parkeringshuset har berott på praktiska skäl eftersom uppdragsgivarna till Skanska Mellansverige AB redan vid den tidpunkt då entreprenadkontraktet ingicks visste att gemensamhetsanläggningen skulle skapas och att uppdragsgivarna i entreprenadkontraktet skulle ansvara för kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande, varför kostnaderna behövde separeras från övrig byggnation som skedde för BRF:s räkning.

Beträffande fördelningen av förrättningskostnaden instämmer föreningen i de skäl som LM angett. Med hänsyn till att kostnaderna för att åtgärda avsaknaden av ett tätskikt mot underliggande konstruktion kommer att uppgå till betydande belopp har båda parter nytta av att få klarlagt gemensamhetsanläggningens gränser.

Föreningen har till domstolen givit in ritningar utvisande gemensamhetsanläggningens gränser.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan att hålla sammanträde. Parterna har slutfört sin talan.

Fastighetsbestämning

LM får genom fastighetsbestämning bl.a. pröva frågor om vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har (14 kap. 1 § första stycket punkt 4 FBL). Det innebär att LM kan avgöra oklarheter rörande den närmare innebörden av ett anläggningsbeslut enligt anläggningslagen (1973:1149), AL.

Den fråga som mark- och miljödomstolen har att ställning till i målet är om anläggningsbeslutet från år 1993 rörande gemensamhetsanläggningen XX omfattar ett tätskikt i parkeringsanläggningen eller inte.

Av anläggningsbeslutet från år 1993 framgår bl.a. följande.

"Avgränsningen i plan följer väggkonstruktionens insida/ytskiktet. Gräns nedåt utgörs av golvet underkant mot mark. Gräns uppåt utgörs av ytskikt takbjälklag. Ytskikten hör till anläggningen.

I anläggningen ingår: Parkeringsytor och körytor inklusive ramper mellan parkeringsplanen samt installationer av övriga anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift enligt beskrivning i aktbilaga F.

I anläggningen ingår ej:

Konstruktioner för omgivande byggnader.

Dörrar i anläggningens gräns mot omgivande byggnader.

Främmande anläggningar förtecknade i textdel under flik 4 i aktbilaga F"

Av aktbilaga F framgår följande om anläggningens gränser:

"Gräns i plan: Begränsningslinjerna är avsedda att följa väggkonstruktionens inre sida (ytskiktet)

Gräns nedåt: Golvets underkant på mark

Gräns uppåt: Ytskikt takbjälklag

Övrigt: Parkeringsytor och körytor inkl. ramper mellan parkeringsplanen, samt installationer av övriga anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift enligt beskrivning (textdel avseende installationer)

I anläggningen ingår ej:

-Konstruktioner för omgivande byggnader (enbart ytskikt)"

Av förrättningshandlingarna framgår att det saknas ett tätskikt som skyddar grundkonstruktionen mot vatten. Av en handling (Structor av den 13 januari 2011) inom ramen för LM:s förrättningen om fastighetsbestämning uppges följande. ” Enligt konstruktionsritningarna från byggtiden var golvytan belagd med ett tätskikt av bitumen närmast betongytan (dvs. under asfaltsbeläggningen). Enligt senare uppgifter från uppdragsgivaren har en sakkunnig på asfalt och närliggande, konstaterat att tätskiktet av bitumen som tidigare nämnts, inte var av en vattentät kvalitet.”

BRF har överklagat LM:s beslut och yrkat att gemensamhetsanläggningen ska omfatta ytskiktet och tätskiktet. Till stöd för yrkandet har BRF till domstolen ingivit

bl.a. en överenskommelse från år 1992 om inrättandet av gemensamhetsanläggningen och ett entreprenadkontrakt avseende uppförandet av gemensamhetsanläggningen (parkeringsanläggningen).

Föreningen har bestritt ändring av LM:s beslut.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Av anläggningsbeslutet från år 1993 framgår omfattningen av gemensamhetsanläggningen. Tätskiktet omfattas inte av anläggningsbeslutet. Det framgår av såväl text i protokoll och beskrivning som till beslutet hörande karta. Vad som ingår i gemensamhetsanläggningen är relativt noggrant preciserat. Domstolen gör samma bedömning som LM att tätskiktet inte är nödvändigt för gemensamhetsanläggningen/parkeringsanläggningen, utan att tätskiktet i första hand har en funktion som tätskikt för de bärande delarna i byggnadskonstruktionen (byggnadens skelett) för det ovanpå liggande bostadshuset. Den av BRF åberopade överenskommelsen från år 1992 och entreprenadkontraktet är i sammanhanget av underordnad betydelse. Överklagandet ska således avslås och LM:s beslut stå fast.

Rättegångskostnader

Med den utgång målet fått får Bostadsrättsförening City-Senioren ses som förlorende part. Enligt 16 kap. 14 § FBL, med hänvisning till 18 kap. rättegångsbalken, ska därför Bostadsrättsföreningen City-Senioren ersätta P-hus Norr-City samfällighetsförening deras rättegångskostnader med 43 750 kr, varav 8 750 kr utgör mervärdesskatt. Yrkat belopp bedöms vara skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 6 september 2019.

Bjarne Karlsson

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bjarne Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.