



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060207

DOM
2022-11-29
Stockholm

Mål nr
F 9490-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-07-02 i mål nr F 2033-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Trophi Sundsvall AB, 559098-8779

Ombud: AR

Motparter

1. Ikea Fastigheter AB, 556064-2174

Ombud för 1: HS

2. Ingka Centres Sverige AB, 556074-7221

Ombud för 2: EH

3. Ljusta Fastighet AB, 559030-6105

SAKEN

Anläggningsförrättning berörande XXX, YYY, ZZZ, QQQ och WWW i Sundsvalls kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenr Y096162)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1878551

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

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Trophis Sundsvall AB har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndigheten i Sundsvalls kommuns beslut.

Ikea Fastigheter AB, Ingka Centres Sverige AB och Ljusta Fastighet AB har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det som har framkommit i Mark- och miljööverdomstolen ger inte anledning till några andra bedömningar än de som mark- och miljödomstolen har gjort. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Marianne Wikman Ahlberg, referent, och Petra Bergman samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit David Sandberg.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-07-02
meddelad i
Östersund

Mål nr F 2033-20

PARTER

Klagande
Trophis Sundsvall AB

Motparter
1. Ikea Fastigheter AB

Ombud: AL

Ombud: HS

2. Ingka Centres Sverige AB

3. Ljusta Fastigheter AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Sundsvalls kommuns beslut 2020-05-28 i ärende nr Y096162, se **bilaga 1**

SAKEN

Anläggningsföretag berörande XXX, YYY, ZZZ, QQQ och WWW, Sundsvalls kommun.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ändrar lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut på det sättet att fastigheternas andelstal för utförande och drift i gemensamhetsanläggningen ska fördelas enligt följande.

Andelstal för drift och underhåll	
XXX	51,5 %
YYY	32,8 %
ZZZ	12,1 %
WWW	3,6 %
<i>Summa</i>	<i>100 %</i>

Det ankommer på lantmäterimyndigheten att föra in ändringen av anläggningsbeslutet på ett tydligt sätt i förrättningsakten.

Dok.Id 361838

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Sundsvalls kommun har efter ansökan beslutat att inrätta en gemensamhetsanläggning för parkeringsytor, vägområde, transportväg, grönytor m.m. för XXX, YYY, ZZZ och WWW i Sundsvalls kommun. Trophi Sundsvall AB (Trophi), som äger ZZZ, har överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Trophi har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut och anfört bl.a. följande till stöd för överklagandet. Lantmäteriets beslut strider mot de villkor som ställts upp i lagen för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas. Lantmäteriet hävdade, då handläggningen av ärendet påbörjades, att det krävdes en ny detaljplan för att gemensamhetsanläggningen skulle kunna inrättas. Lantmäteriet har vidhållit den inställningen i alla fall fram till och med ett sammanträde som hölls i ärendet den 13 november 2019. Därefter har Lantmäteriet ändrat inställning. För Trophis del är frågan om detaljplan av väsentlig betydelse. Trophi har därför begärt att ett tidigare ärende om planläggning av området ska återupptas och slutföras. Syftet är att få befintliga förhållanden fastställda i planen. Lantmäteriet har informerats om det pågående planärendet före sitt beslut. Lantmäteriet har också i sitt beslut framhållit att en ny lagakraftvunnen detaljplan kan leda till omprövning av gemensamhetsanläggningen, men har trots det slutfört ärendet och inrättat en anläggning. Lantmäteriet har vidare i sitt beslut endast kort anmärkt att det inte strider mot gällande detaljplaner att anordna parkeringsytor och grönytor inom kvartersmark samt att bussgatan för den kommunala bussen genom avtal mellan parter kan skötas av någon annan intressent. Om något sådant avtal inte kommer till stånd ansvarar samfällighetsföreningen för skötseln inom området för bussgatan. För att Lantmäteriet ska kunna inrätta en gemensamhetsanläggning krävs att anläggningen ska tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse för de delägande fastigheterna. Eftersom det finns ett pågående planärende, som kan leda till att anläggningen måste omprövas, strider Lantmäteriets beslut mot kravet om stadigvarande betydelse. En gemensamhetsanläggning får inte heller inrättas i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser.

Vidare är de avtal om samfällighet och gemensamhetsanläggning, som Lantmäteriet har grundat sitt beslut på, från 2006. Mycket har hänt sedan dess och avtalen måste revideras. Det är bl.a. oklart vad som ska omfattas av gemensamhetsanläggningen, vad skötsel och underhåll innebär samt rutiner för drift, fakturering, ekonomisk uppföljning m.m. Detta är också något som Lantmäteriet vid sin handläggning har uppmärksammat och påtalat men trots det inrättat gemensamhetsanläggningen.

Slutligen är det inte ens säkert att en gemensamhetsanläggning utifrån avtal upprättade 2006, är den bästa lösningen och det för parterna mest ändamålsenliga sättet att trygga de funktioner som då reglerades. Den anläggning som finns idag är omfattande och kostnaderna för drift och underhåll uppgår till ansenliga summor per år. Nyttan att driva anläggningen i gemensam regi är inte helt uppenbar och vinsten sannolikt obefintlig. Sammantaget finns det skäl att upphäva Lantmäteriets beslut samt invänta en ny detaljplan. Därefter kan frågan om en gemensamhetsanläggning återupptas.

Ljusta Fastigheter AB (Ljusta), som äger WWW, **Inga Centres Sverige AB** (Inga), som äger XXX, och **Ikea Fastigheter Aktiebolag** (Ikea), som äger Sköns Prästbod YYY, har samtliga motsatt sig att Lantmäteriets beslut ändras samt anfört bl.a. följande till stöd för sin inställning. Lantmäteriets beslut strider inte mot de villkor som ställs upp för inrättande av en gemensamhetsanläggning.

Gemensamhetsanläggningen tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för delägarna. De avtalade andelstalen beräknades utifrån planerade byggnationer i området. Andelstalen har under 2008 justerats med beaktande av att ZZZ inte har bebyggts i planerad omfattning. De andelstal som man kom överens om 2008 var 51,5 procent för XXX, 32,8 procent för YYY, 12,1 procent för ZZZ och 3,6 procent för WWW. De avtalade andelstalen har gällt sedan 2008 och mark- och miljödomstolen kan ändra andelstalen i beslutet i enlighet med dem. Vidare har den förvaltning som skett av samfälligheten under de senaste 12 år fungerat bra. Sammantaget saknas det skäl att ändra Lantmäteriets beslut.

Trophi har efter delfående av motparternas yttranden anfört bl.a. följande. Att det sedan tidigare finns en samfällighet utgör inte skäl att inrätta en gemensamhetsanläggning. Att det finns samfälld mark innebär inte per automatik att marken ska förvaltas gemensamt i en gemensamhetsanläggning. Det avtal som finns om samfälligheten reglerar dessutom redan hur väg, parkering m.m. ska skötas samt hur beslut ska fattas.

Att en gemensamhetsanläggning ska tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse är bara ett av de villkor som ställs upp för att anläggningen ska få inrättas. Övriga villkor, väsentlighets-, båtnads- och opinionsvillkoren, är inte uppfyllda.

Vad vidare gäller den förvaltning av samfälligheten som förevarit har den inte varit problemfri. Möten har hållits sporadiskt och planerade möten har avbokats med kort varsel. Det har inte funnits någon vilja att ta fram en plan för skötsel, underhåll eller budget. Samtliga driftsavtal har tecknats av Ingka eller Ikea utan insyn från övriga delägare. Nu har dessutom driftsavtalen löpt ut och allt arbete utförs på löpande räkning. Faktureringen administreras av Ingka, som också tar betalt för det utan stöd i avtal. Överenskomna faktureringsperioder efterföljs inte och det är oklart vad som omfattas av fakturorna och om rätt andelstal följs. Förvaltningen är oacceptabel. Lantmäteriets beslut ska därmed upphävas.

Ikea och **Ingka** har genmält bl.a. följande. De delar inte Trophis uppfattning om hur förvaltningen har skötts. I genomsnitt hålls det fyra möten per år där bl.a. ekonomin redovisas. Samtliga delägare har insyn i de avtal som finns. Driftsavtalen har förlängts och gäller alltså jämt. Ingka administrerar faktureringen men tar inte betalt för det. Fakturering har skett utifrån de andelstal som parterna har kommit överens om. Parterna har vidare kommit överens om att Ingka skulle sköta förvaltningen av samfälligheten på prov. Eftersom delägarna har varit nöjda med upplägget har förvaltningen fortsatt på samma sätt. Det saknas skäl att ändra Lantmäteriets beslut.

Ljusta har genmält bl.a. följande. Bildandet av en gemensamhetsanläggning var ett gemensamt beslut. Möten har hållits cirka fyra gånger per år med representanter från de delägande fastigheterna närvarande. Beslut som har fattats har varit enhälliga. Det finns en underhållsplan som har presenterats för samtliga delägare. Det saknas sammantaget skäl att ändra Lantmäteriets beslut.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 31 § anläggningslagen (1973:1149), AL, och 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjort målet utan sammanträde.

Domstolen konstaterar inledningsvis att det utifrån förutsättningarna var rätt av lantmäterimyndigheten att inte ytterligare senarelägga beslut i förrättningen i väntan på att en ändrad detaljplan arbetas fram och vinner laga kraft. Ändras en detaljplan för ett område finns möjlighet att enligt 35 § AL ompröva ett anläggningsbeslut med avseende på de nya förhållandena.

Mark- och miljödomstolen har därför att pröva om kraven i AL är uppfyllda för att inrätta gemensamhetsanläggningen och om klagandens fastighet ZZZ kan tvingas att ingå i den, även om det i detta fall även föreligger ett avtal om gemensamhetsanläggning. Det första villkoret som måste prövas är om båtnadsvillkoret i 6 § AL är uppfyllt. Båtnadsvillkoret innebär att anläggningen endast får inrättas som gemensamhetsanläggning om fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Mark- och miljödomstolen delar lantmäterimyndighetens bedömning att det uppkommer ett mervärde för fastigheterna om det finns en ordnad förvaltning för området eftersom samtliga fastigheter har behov av att ytorna underhålls. Båtnadsvillkoret i 6 § AL är alltså uppfyllt.

När det gäller opinionsvillkoret i 7 § AL innebär det att en 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. Samtidigt ska vid denna bedömning deras mening beaktas som har störst nytta av anläggningen. Trophis fastighet har nytta av anläggningen, men kan inte anses ha sådan nytta att en negativ inställning till inrättande kan hindra det med stöd av opinionsvillkoret i 7 § AL. Även opinionsvillkoret är alltså uppfyllt.

I 8 § AL anges vidare att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. När det gäller lokaliseringen av gemensamhetsanläggningen är den föreslagen att förläggas inom kvartersmark för handel i gällande detaljplaner. Lokaliseringen och utförandet får utifrån förutsättningarna på platsen och gällande planer anses ske på ett sådant sätt att ändamålet uppnås med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad. Villkoret i 9 § AL får därmed också anses vara uppfyllt.

Mark- och miljödomstolen konstaterar även att det inte uppkommer någon olägenhet för allmänna intressen, vilket är ett villkor enligt 11 § AL, genom inrättande av gemensamhetsanläggningen.

När det vidare gäller skyldigheten att avstå utrymme för gemensamhetsanläggningen, som regleras i 12 § AL, kan konstateras att det inte uppkommer något synnerligt men för någon av de berörda fastigheterna genom att utrymme tas i anspråk. Något hinder föreligger alltså inte för att inrätta gemensamhetsanläggningen.

Trophis yrkande om att anläggningsbeslutet ska upphävas ska även prövas utifrån vilken betydelse gemensamhetsanläggningen har för klagandens fastighet ZZZ enligt villkoret i 5 § AL. Villkoret, som kallas väsentlighetsvillkoret, innebär att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för annan fastighet än för sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Enligt domstolens mening förefaller det näst intill uppenbart att det är av väsentlig betydelse för ZZZ att ha del i anläggningen. Dels har ZZZ en andel om 12,6 % i marksamfälligheten QQQ, som

omfattar i huvudsak parkering- och körytor i kvarteret, dels är fastighetsindelningen utformad på ett sådant sätt att byggnaden på ZZZ inte kan nås med mindre än att man utnyttjar ytor som upplåts för gemensamhetsanläggningen. Det är alltså av väsentlig betydelse för ZZZ att ha del i gemensamhets-anläggningen.

Vad vidare gäller klagandens invändning om hur gemensamhetsanläggningen ska förvaltas konstaterar domstolen följande. Hur en gemensamhetsanläggning förvaltas styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150), SFL. En gemensamhetsanläggning kan antingen vara delägarförvaltd eller föreningsförvaltd. Vid delägarförvaltning krävs att delägarna är överens om alla förvaltningsåtgärder. En delägarförvaltd samfällighet kan övergå till föreningsförvaltning genom att delägarna bildar en samfällighetsförening som registreras hos Lantmäteriet. Det räcker med att en av delägarna ansöker om bildande för att en samfällighetsförening ska bildas. Vid föreningsförvaltning förvaltas gemensamhetsanläggningen av en samfällighetsförening med antagna, hos Lantmäteriet registrerade, stadgar och en styrelse. Årsstämman är föreningens beslutande organ och bestämmelser om stämmans röstningsförfarande är reglerat i SFL. Att Trophi har synpunkter på hur den löpande förvaltningen av anläggningarna tidigare har utförts ger inte skäl till att upphäva anläggningsbeslutet. Inrättande av gemensamhetsanläggning innebär tvärt om att förvaltningen av anläggningen regleras och skulle behov uppstå finns även möjlighet att bilda en samfällighetsförening.

Sammanfattningsvis kan mark- och miljödomstolen konstatera att villkoren för att inrätta gemensamhetsanläggningen är uppfyllda och även för att låta ZZZ ingå i densamma.

Samtliga motparter i målet har i yttrande till domstolen anfört att andelstalen i gemensamhetsanläggningen ska ändras till den fördelning de i praktiken tillämpat de sista 12 åren för de löpande kostnaderna. Domstolen tolkar att önskad ändring avser andelstalen för drift och underhåll. Då ändringen av andelstalen för drift och underhåll är till fördel för klaganden och då samtliga delägare som får ett ökat

andelstal medger förändringen, finner domstolen att andelstalen kan ändras med stöd av 16 § första stycket 4 AL. Andelstalen för drift och underhåll ska därför ändras enligt nedanstående tabell. Andelstalen för utförande ska kvarstå i enlighet med lantmäterimyndighetens beslut. Ändringen medför därför inte någon ändring av ersättningsbeslutet.

Fastighet	Andelstal för drift och underhåll	
	Ändras från	Ändras till
XXX	49,6 %	51,5 %
YYY	31,3 %	32,8 %
ZZZ	15,3 %	12,1 %
WWW	3,8 %	3,6 %
Summa	100 %	100 %

Domstolen gör sammanfattningsvis bedömningen att det inte framkommit något som motiverar att lantmäterimyndighetens beslut upphävs eller ändras på annat sätt än att andelstalen för utförande och drift justeras. Vad klaganden i övrigt har anfört förändrar inte domstolens bedömning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se **bilaga 2** (MMD-02)

Överklagande senast den 23 juli 2021. Prövningstillstånd krävs.

För mark- och miljödomstolen

Malin Almqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Almqvist, ordförande, och tekniska rådet Therese Svedberg.