



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060101

**DOM**  
2023-02-07  
Stockholm

Mål nr  
F 298-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-12-15 i mål nr F 5138-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Victoriahem Norrköping Hageby AB (tid. Hembla Norrköping AB),

Ombud: Advokat P Ö

### Motpart

Rikshem Dörren AB,

Ombud: Bolagsjurist D S och bolagslantmätare D M

## SAKEN

Intrångsersättning i samband med anläggningsåtgärd berörande bl.a. fastigheterna A och B i Norrköpings kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
  2. Vardera parten ska bära sin rättegångskostnad.
- 

Dok.Id 1886991

**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

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Victoriahem Norrköping Hageby AB** (Victoriahem) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att ingen ersättning ska utgå från ägaren till fastigheten A med anledning av upplåtelsen av mark för gemensamhetsanläggningarna F och G. Victoriahem har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 49 800 kr.

**Rikshem Dörren AB** (Rikshem) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska besluta att vardera parten ska bära sin rättegångskostnad.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Victoriahem** har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande förtydliganden och tillägg. Överenskommelsen 2009 mellan Norrköpings kommun och dåvarande Markarydsbostäder var en del av en större exploatering och träffades mellan en kommersiell och en offentlig aktör. En tolerans för viss tidsutdräkt mellan överenskommelse och efterföljande anläggningsförfarande måste då kunna accepteras. Överenskommelsen bekräftades 2017 genom överlåtelseavtalet mellan Rikshem och kommunen. Anläggningsförfarandet inleddes cirka 19 månader efter överlåtelseavtalets undertecknande, eller 14 månader efter Rikshems tillträde till B enligt överlåtelseavtalet. Detta kan inte anses vara en så lång tidsperiod att överenskommelsen inte kan ses som ett medgivande enligt 16 § anläggningslagen (1973:1149). Även om parterna i målet haft olika uppfattning om överenskommelsens innebörd bör den läggas till grund för bedömningen. Överenskommelsens innebörd ska bedömas utifrån dess lydelse och omständigheterna vid dess tillkomst. Vid en sådan bedömning framgår att upplåtelsen av de nu aktuella parkeringsplatserna ska ske vederlagsfritt.

**Rikshem** har i allt väsentligt vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att något medgivande enligt 16 § första stycket 2 anläggningslagen till avsteg från 13 § samma lag inte föreligger och anser att det saknas skäl att jämka den ersättning som ägaren till fastigheten A ålagts att betala. Överklagandet ska därför avslås.

Med denna utgång ska vardera parten, i enlighet med Rikshems yrkande, bära sin rättegångskostnad.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Lars Olsson, referent, och Marianne Wikman Ahlberg samt tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs.

Föredragande har varit Karin Wallin.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-12-15  
meddelad i Växjö

Mål nr F 5138-20

**PARTER**

**Klagande och motpart**  
Hembla Norrköping AB

Ombud: Advokat P Ö

**Klagande**  
Norrköpings kommun

Ombud: H W

**Motpart**  
Rikshem Dörren AB

Ombud: D M och D S

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommuns beslut 29 september 2020 i ärende nr E186270 se bilaga 1

**SAKEN**

Anläggningsåtgärd m.m. på fastigheterna A, B och C och D i Norrköpings kommun

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.
2. Vardera part ska stå sina egna rättegångskostnader.

Dok.Id 609555

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: <a href="mailto:mmd.vaxjo@dom.se">mmd.vaxjo@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se/vaxjo-tingsratt">www.domstol.se/vaxjo-tingsratt</a>		måndag – fredag 08:00–16:00

### **BAKGRUND**

Rikshem Dörren AB (nedan Rikshem) ansökte den 21 december 2018 hos Lantmäterimyndigheten i Norrköpings kommun (nedan KLM) om anläggningsförrättning enligt anläggningslagen (1973:1149), AL, för att i enlighet med marköverlåtelseavtal från den 10 april 2017 avseende fastigheten B mellan Norrköpings kommun (nedan kommunen) och Söder Allé AB (numera Rikshem) bilda gemensamhetsanläggning för att tillförsäkra parkering (150 stycken) och angöring till intilliggande fastighetsägare.

KLM beslutade den 29 september 2020, dnr E186270, om inrättande av två gemensamhetsanläggningar varav den ena består av parkeringsplatser, angöringsytor och belysning för fastigheterna A och B (G), samt den andra består av vägar för in- och utfart inklusive gång- och cykelväg, trottoar och gångpassage till spårvagnshållplats för fastigheterna A, B, C samt D (F). Genom beslutet uppläts även rätt till utfart för fastigheten C enligt 49 § AL samt upphävdes befintligt servitut för utfart till förmån för C.

KLM beslutade samtidigt om andelstal och inträngsersättning för upplåtelsen av gemensamhetsanläggningarna. Av ersättningsbeslutet följer att delägarna i gemensamhetsanläggningen F ska betala 2 000 000 kr direkt till ägaren till B, Rikshem. Ansvaret för betalning av ersättningen ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstalen i F vilket leder till följande fördelning: Ägaren till A (Hembla Norrköping AB): 1 363 636 kr, ägaren till B (Rikshem): 454 545 kr och ägaren till C samt D (kommunen): 181 818 kr.

Av ersättningsbeslutet följer vidare att delägarna i gemensamhetsanläggningen G ska betala 3 000 000 kr direkt till ägaren till B, Rikshem. Ansvaret för betalning av ersättningen ska fördelas mellan de deltagande fastigheterna efter andelstalen i G vilket leder till följande fördelning:

Ägaren till A (Hembla Norrköping AB): 2 250 000 och ägaren till B (Rikshem): 750 000 kr.

Ersättningarna avseende såväl F som G ska betalas inom tre månader efter det att ersättningsbesluten vunnit laga kraft.

KLM beslutade vidare att ingen ersättning ska utgå med anledning av upplåtelse av utfartsrätt enligt 49 § AL eller upphävande av befintligt servitut genom fastighetsreglering.

Hembla Norrköping AB (nedan Hembla) och kommunen har nu överklagat KLM:s beslut i den del det avser intrångsersättning för upplåtelsen av gemensamhetsanläggningarna till mark- och miljödomstolen.

#### **YRKANDEN M.M.**

**Kommunen** har yrkat att ingen ersättning ska utgå till ägaren av fastigheten B med anledning av markupplåtelsen för de i målet aktuella gemensamhetsanläggningarna.

Kommunen har vidare yrkat, i det fall domstolen beslutar att ersättning ska utgå, att den ersättning som kommunen förpliktigas att utge med anledning av F ska anses vara betald genom den av kommunen bekostade ombyggnationen till gagn för ägaren av fastigheten B.

**Hembla** har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av det överklagade beslutet, fastställer att ingen ersättning ska utgå från ägaren till fastigheten A med anledning av upplåtelsen av mark för gemensamhetsanläggningarna F och G.

Hembla har i andra hand yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av det överklagade beslutet, fastställer att ersättning som Hembla i egenskap av ägare till

A ska utge för upplåtelsen av mark för gemensamhetsanläggning F ska uppgå till 516 600 kr och för G till 1 283 400 kr.

Hembla har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med ett belopp om 167 592 kr (exklusive mervärdesskatt). Hembla har i andra hand yrkat att vardera parten ska bära sina egna kostnader.

Hembla har till stöd för sin talan åberopat följande skriftlig bevisning.

- Överenskommelsen daterad den 13 november 2009 till styrkande av att det mellan kommunen och Hembla (dåvarande Markarydsbostäder) träffats en överenskommelse innebärande att kommunen åtagit sig att vederlagsfritt tillhandahålla 150 parkeringsplatser på markområdet i form av en gemensamhetsanläggning.
- Överlåtelseavtalet daterat den 24 maj 2017 till styrkande av att det mellan kommunen och Rikshem träffats en överenskommelse innebärande att Rikshem förbundit sig att överta kommunens åtaganden gällande parkering och gemensamhetsanläggning gentemot Hembla i enlighet med överenskommelsen.
- E-mejl från T N, dåvarande mark- och exploateringsingenjör på kommunen, till S J, dåvarande utvecklingsansvarig på Boet Bostad AB från den 21 februari 2017, till styrkande att någon ersättning för upplåtelsen av mark på B till gemensamhetsanläggningarna inte skulle utgå.

**Rikshem** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa KLM:s beslut den 29 september 2020 med dnr E186270.

Rikshem har vidare yrkat att mark- och miljödomstolen ska besluta att vardera parter ska bära sina rättegångskostnader då målet rör inlösenersättning för mark som Rikshem avstår för särskild rättighet.

#### UTVECKLAN AV TALAN

**Kommunen** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Vid lantmäterisammanträdet den 19 maj 2020 yrkade kommunen att ingen ersättning ska utgå med anledning av upplåtelsen av mark för gemensamhetsanläggningen F (se PR2). Kommunen har år 2017 överlåtit fastigheten B till Rikshem, tidigare Söder Allé AB. I tecknat marköverlåtelseavtal mellan parterna framgår att en gemensamhetsanläggning ska bildas avseende parkering och angöring. Bolaget förbinder sig att ta över kommunens åtaganden gällande parkering och gemensamhetsanläggning gentemot ägare till fastigheten A, Hembla. I samband med ledningsflytt inom lokalgatan, F, har kommunen bekostat ombyggnation med 1 008 500 kr. Genom att kommunen har bekostat åtgärder som höjt standarden på F anses den intrångsersättning som kommunen ska betala till ägare av A, Rikshem, vara betald (*domstolen noterar att det av senare inlaga framgår att det är B som avses*). Skäl finns därför att ifrågasätta ersättningsbeslutet.

**Hembla** har till stöd för sin talan bl.a. gett in överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Markarydsbostäder i Norrköping AB (nedan Markarydsbostäder), marknadsvärdesbedömning av del av A och marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Söder Allé AB avseende fastigheten B samt anfört i huvudsak följande.

Kommunen och Markarydsbostäder ingick hösten år 2009 en överenskommelse om fastighetsreglering (nedan överenskommelsen). Markarydsbostäder var vid tidpunkten för ingåendet av överenskommelsen ägare till A och kommunen var ägare till en avstyckad del av fastigheten D. Denna del fick sedermera beteckningen E. Enligt överenskommelsen skulle viss del av A (nedan markområdet) överföras till kommunen genom att markområdet fastighetsreglerades in i E. Efter genomförd fastighetsreglering bestod således E av den avstyckade delen av D och markområdet. Som ersättning för markområdet betalade kommunen ett belopp om 3 999 000 kr, motsvarande cirka 615 kr/m<sup>2</sup> BTA. Av det värderingsutlåtande som Hembla låtit ta



fram framgår att det marknadsmässiga värdet av markområdet vid tidpunkten för överföringen uppgick till cirka 6 000 000 kr eller 900-950 kr/m<sup>2</sup> BTA. Den ersättning som kommunen betalade för markområdet understeg således marknadsvärdet med cirka 2 000 000 kr. Detta verifieras också av KLM, som jämfört med köp av obebyggda hyreshusfastigheter genomförda under ungefär samma tidsperiod (se s. 9 aktbil. PR 3 till beslutet). Därutöver föreskrevs följande i överenskommelsens punkt 8:

*”Bolaget får efter kommunens förvärv av Markområdet fortsätta nyttja och hyra ut nuvarande parkeringsytor, förutom den yta som enligt förslag till detaljplan är utformat med E där en likriktarstation för spårvägen skall byggas, fram till dess att nybyggnationen av bostäder påbörjas på Fastigheten. Läget för likriktarstationen är inte klart och kan eventuellt ändras.*

*Efter nybyggnation av bostäder har Bolaget tillgång till markparkering, genom den gemensamhetsanläggning som ska bildas, på de områden som enligt detaljplanen är avsedda för markparkering. I framlagt förslag till detaljplan har en parkeringsutredning tagits fram som visar att det framtida antalet parkeringsplatser beräknas vara tillräckliga för Bolagets hyresgäster.”*

Med bolaget avsågs i överenskommelsen Markarydsbostäder. Av punkten 10 i överenskommelsen framgick vidare att efter nybyggnation av bostäder skulle tillgång till markparkering på markområdet tillförsäkras Markarydsbostäder genom att en gemensamhetsanläggning skulle bildas. I enlighet med överenskommelsen skulle minst 150 parkeringsplatser enbart kunna nyttjas för boende på A. Vidare angavs att Markarydsbostäder åtog sig att delta i bildandet av den framtida gemensamhetsanläggningen för parkering som skulle bildas enligt AL och att A:s andelstal för drift, skötsel och framtida förnyelse av den kommande gemensamhetsanläggningen samt för uthyrning av parkeringsplatserna skulle fastställas genom lantmäteriförrättning. I sammanhanget förtjänas att påpekas att A redan vid ingåendet av överenskommelsen var bebyggd med flerfamiljsbostäder och att parkering för de boende på A anordnades genom

parkeringsplatser inom markområdet. Mot bakgrund härav var det en förutsättning för Markarydsbostäder, vid överföringen av markområdet, att Markarydsbostäder vederlagsfritt fortsatt skulle ha tillgång till de aktuella parkeringsplatserna, först i form av en allmän nyttjanderätt och, efter nybyggnation av bostäder på markområdet, i form av en gemensamhetsanläggning. Även detaljplaneläggning som pågick i samband med ingåendet av överenskommelsen säkerställde att mark skulle vara tillgänglig i form av gemensamhetsanläggning för parkeringsplatser.

Kommunen betalade som ovan angetts cirka 2 000 000 kr mindre än marknadsvärdet för markområdet men åtog sig i gengäld att vederlagsfritt upplåta minst 160 parkeringsplatser till Markarydsbostäder för boende på A. Det vederlag som kommunen således erlade till Markarydsbostäder bestod dels av betalningen om 3 999 999 kr, dels av tillhandahållandet av 150 parkeringsplatser, först i form av en allmän nyttjanderätt och efter nybyggnation av bostäder i form av inrättandet av gemensamhetsanläggning. Utan den del av vederlaget som utgjordes av parkeringsplatserna hade Markarydsbostäder inte överlåtit markområdet till kommunen utan att i övrigt erhålla marknadsmässig kompensation.

Markarydsbostäder har efter namnändring till Sörmlandsporten Norrköpingbostäder AB fusionerats med Östgotaporten AB, vilket sedermera namnändrats till Hembla. Hembla har därmed tagit över Markarydsbostäders samtliga rättigheter och skyldigheter enligt överenskommelsen.

År 2017 bildades fastigheten B genom avstyckning från fastigheten E. B består idag av markområdet samt ytterligare 536 m<sup>2</sup>. Under år 2017 sålde kommunen B till Rikshem (tidigare Söders Allé AB) genom ett marköverlåtelseavtal daterat den 24 maj 2017 (nedan överlåtelseavtalet). Enligt punkt 4 i överlåtelseavtalet förband sig Rikshem att ta över kommunens åtagande enligt 2009 års överenskommelse gällande parkering och gemensamhetsanläggning (se även punkten 7.8 i överlåtelseavtalet). Överenskommelsen mellan kommunen och Markarydsbostäder i dess helhet återfanns i bilaga 5 till överlåtelseavtalet. Rikshem var följaktligen väl införstått med de förpliktelser som Rikshem iklädde

sig vid förvärvet från kommunen, liksom de ursprungliga förpliktelser som kommunen iklätt sig vid dess förvärv av markområdet från Markarydsbostäder.

Enligt det nu överklagade beslutet bildades gemensamhetsanläggningarna F och G. F består av vägar för in- och utfart inklusive gång- och cykelväg, trottoar samt gångpassage till spårvagnshållplats. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är A, B, C och D. G består av parkeringsplatser, angöringsytor och belysning. Deltagande fastigheter är A och B. Anledningen till att det kom att bildas två separata gemensamhetsanläggningar var för att det var fler deltagande fastigheter i F än i G, dvs. även fastigheterna C och D deltog i F. A och B använder dock i första hand F för in- och utfart till och från de parkeringsplatser som ingår i G.

Under KLM:s handläggning yrkade Rikshem att KLM skulle besluta om inrättande av ovan nämnda gemensamhetsanläggningar. I enlighet med överenskommelsen och överlåtelseavtalet yrkade Hembla att KLM skulle fastställa att ingen ersättning skulle utgå med anledning av upplåtelse av mark för gemensamhetsanläggningarna. Under handläggningens gång klargjorde även kommunen att parkeringsplatserna skulle upplåtas utan ersättning. KLM:s prövning utmynnade i det nu överklagade beslutet. Såvitt avsåg G slog KLM bl.a. fast att det är ostridigt att det fanns ett avtal om rätt till parkering på B, att den mark som genom förrättningen upplåts till gemensamhetsanläggningen således redan var belastad av en nyttjanderätt och att ägaren till A, dåvarande Markarydsbostäder, hade fått mindre betalt för markområdet i pengar när marken överfördes genom överenskommelsen med hänsyn till rätten till parkering.

I överenskommelsen har kommunen åtagit sig att vederlagsfritt tillhandahålla dåvarande Markarydsbostäder (numera Hembla) 150 parkeringsplatser på markområdet, att nyttjas för boende på A. Som vederlag för detta åtagande har kommunen fått förvärva markområdet till ett pris som väsentligt understiger marknadsvärdet för markområdet. Genom överlåtelseavtalet har Rikshem i

överenskommelse med kommunen förbundit sig att överta kommunens åtagande gentemot Hembla. Genom bildandet av gemensamhetsanläggningarna tillförsäkrades Hembla tillgång till de angivna parkeringsplatserna. KLM har dock, i strid med överenskommelsen och överlåtelseavtalet, ålagt Hembla att i egenskap av ägare till A betala sammanlagt 3 613 636 kr för inrättandet av gemensamhetsanläggningarna.

*Ersättning för upplåtelse av mark enligt överenskommelsen*

Som redovisats ovan framgår av överenskommelsen att upplåtelse av 150 parkeringsplatser till Hembla, först i form av en allmän nyttjanderätt och efter nybyggnation av bostäder på B, i form av inrättandet av en gemensamhetsanläggning, skulle ske vederlagsfritt. Den enda kostnad som Hembla skulle utge var för drift och skötsel och framtida förnyelse av parkeringsanläggningen samt för uthyrning av parkeringsplatserna genom att erhålla ett andelstal i gemensamhetsanläggningen, vilket skulle bestämmas vid lantmäteriförrättningen. Genom överföringen av markområdet kom Hembla även att utge ersättning för upplåtelsen av parkeringsplatserna genom att markområdet överfördes under marknadsvärdet. Hemblas tillgång till parkeringsplatserna utgjorde således en del av överenskommelsen. Överenskommelsen att aktuella parkeringsplatser skulle upplåtas vederlagsfritt till Hembla genom inrättandet av gemensamhetsanläggning har förnyats i överlåtelseavtalet genom att Rikshem i överenskommelse med kommunen förbundit sig att överta kommunens åtaganden. Skyldigheten för Rikshem angavs som tidigare anförts uttryckligen i överlåtelseavtalet. Därutöver inkluderades överenskommelsen i dess helhet som en bilaga till överlåtelseavtalet.

Överenskommelsen och överlåtelseavtalet är av sådan art att de uppfyller kriterierna enligt 16 § AL och ska läggas till grund för anläggningsbeslutet. Det är uppenbart av bl.a. de hänvisningar till kommande lantmäteriförrättning och inrättande av gemensamhetsanläggning som görs i överenskommelsen, att den skulle läggas till grund för ett anläggningsbeslut avseende den i överenskommelsen utpekade, kommande gemensamhetsanläggningen. Vidare har inte de relevanta förhållandena

förändrats i något beaktansvärt avseende och såväl parterna till överenskommelsen som till överlåtelseavtalet hade full överblick och var införstådda med omständigheterna och innebörden av överenskommelsen respektive överlåtelseavtalet.

Hemblas uppfattning är att KLM vid en sammantagen bedömning rätteligen borde ha lagt överenskommelsen jämte överlåtelseavtalet till grund för anläggningsbeslutet. Beslutet borde därför rätteligen ha utmynnat i att Hembra i egenskap av ägare till A inte förpliktades att utge någon ersättning med anledning av upplåtelsen av mark för gemensamhetsanläggningarna F och G.

#### *Ersättning för upplåtelse*

För det fallet att mark- och miljödomstolen skulle komma fram till att det inte föreligger en överenskommelse enligt 16 § AL menar Hembra vidare att den av KLM beslutade ersättningen för upplåtelsen är felaktig och att ersättning ändå ska fastställas till noll kr. Det kan konstateras att Markarydsbostäder redan genom överföringen av markområdet till kommunen år 2009 till ett pris som väsentligt understeg marknadsvärdet erlade betalning för upplåtelsen av parkeringsplatserna. Kommunen åtog sig i gengäld att vederlagsfritt tillhandahålla de aktuella parkeringsplatserna. Rikshem har i överenskommelse med kommunen förbundit sig att överta kommunens åtaganden. Rikshem ska således vederlagsfritt upplåta parkeringsplatserna. Även av denna anledning ska ersättningen till Rikshem för upplåtelse av mark för F och G bestämmas till noll kr.

För det fallet att mark- och miljödomstolen skulle finna att ersättning inte redan utgivits för upplåtelsen av parkeringsplatserna i enlighet med ovanstående gör Hembra i andra hand gällande att den beslutade ersättningen överstiger värdeökningen som deltagandet i F och G innebär för

A Vid bedömningen av vilka värden som tillförs A genom inrättandet av F och G föreligger främst två värdepåverkande faktorer, nämligen följande.

A:s andel i F tillför A främst in- och

utfart till och från de parkeringsplatser som ingår i G och A:s andel i G tillför A totalt 150 parkeringsplatser. I sammanhanget kan påpekas att A redan innan inrättandet av gemensamhetsanläggningarna haft motsvarande vederlagsfria nyttjanderätter. A var redan vid tidpunkten för överenskommelsen bebyggd. Vid bedömningen av vilket värde som parkeringsplatserna och anslutande vägar tillför A genom inrättandet av F och G, ska därför beaktas att parkeringsplatserna inte är nödvändiga för att byggrätten i gällande detaljplan ska kunna utnyttjas. Hemblas uppfattning är vidare att mot bakgrund av bl.a. bostadssituationen i Norrköping påverkas inte hyresnivåerna vid uthyrning av bostadslägenheterna på A även om tillgång till parkeringsplatser inte kunde erbjudas hyresgästerna av hyresvärden.

Vad som anförts ovan innebär att värdet av parkeringsplatserna kan bedömas utifrån det driftnetto parkeringsplatserna tillför A. Av de 150 parkeringsplatser som Hembla tillförsäkrats genom gemensamhetsanläggningen är cirka 90 parkeringsplatser uthyrda. Den månatliga hyran för de aktuella parkeringsplatserna uppgår till 250 kr per månad och plats. Mervärdesskatt utgår inte på hyran av parkeringsplatserna. Den årliga intäkten uppgår således till 3 000 kr per år och parkeringsplats. Med en uthyrningsgrad om 60 % uppgår intäkten till  $150 \times 0,6 \times 250 \times 12$ , dvs. 270 000 kr per år. Drift- och underhållskostnaden för parkeringsplatserna uppskattas uppgå till cirka 1 200 kr per plats och år inklusive mervärdesskatt. Mervärdesskatten utgör en kostnad i sammanhanget eftersom det saknas en kvittningsbar mervärdespliktig intäkt. Driftnettot uppgår därmed till 90 000 kr per år. Ett marknadsmässigt avkastningskrav för parkeringsplatser i aktuellt marknadsläge kan uppskattas till 5 %. Driftnettot om 90 000 kr per år kapitaliserat med 5 % motsvarar således ett marknadsvärde för parkeringsplatserna om 1 800 000 kr. Detta värde understiger markant den ersättning som Hembla ska utge till Rikshem i enlighet med beslutet. Den beslutade ersättningen överstiger således den värdeökning som tillförs A genom inrättandet av F och G. Den ersättning som Hembla ska utge till Rikshem avseende F och G ska därför jämkas till totalt 1 800 000 kr. Den

värdehöjning som tillförts A genom bildandet av F och G uppgår således totalt till detta belopp.

Beloppet bör fördelas utifrån F:s areal i förhållande till G:s areal. Arealen för F uppgår till 1 955 m<sup>2</sup> och arealen för G uppgår till 4 849 m<sup>2</sup>, motsvarande 28,7 % respektive 71,3 % av helheten. Detta medför att värdeökningen för A om 1 800 000 kr ska fördelas med 516 600 kr för F och med 1 283 400 kr för G.

Som konstaterades av KLM i beslutet får den för upplåtelsen berörda marken inte bebyggas enligt gällande detaljplan och används redan idag för de aktuella ändamålen med gemensamhetsanläggningarna. Även efter den av Hembla yrkade jämkningen av ersättningen överstiger denna jämkade ersättning marknadsvärdesminskningen för B med anledning av upplåtelsen av mark för F respektive G.

Hembla uppfattar att de av Hembla anförda sakomständigheterna är ostridiga.

**Rikshem** har till stöd för sin inställning anført i huvudsak följande. Rikshem Bostäder Holding AB förvärvade genom aktieöverlåtelseavtal ingånget den 28 augusti 2017 samtliga aktier i Rikshem (under dåvarande firma Söder Allé AB). Rikshem Bostäder Holding AB ägde således inte aktierna i Rikshem vid tidpunkten för ingåendet av överlåtelseavtalet med kommunen och har därför inte medverkat i förhandlingarna vid överlåtelseavtalets uppkomst.

Av förklarliga skäl har Rikshem inte heller deltagit i förhandlingarna vid ingåendet av överenskommelsen. Rikshem har därför inte närmare kännedom om, och kan således inte uttala sig om, Hemblas och kommunens påstående att nu nämnda upplåtelser avsågs ske utan ersättning. Rikshem konstaterar dock att inget av de åberopade avtalen uttryckligen anger eller ger stöd för kommunens och Hemblas uppfattning att upplåtelserna skulle ske utan ersättning inom ramen för kommande anläggningsbeslut. Rikshem har således inte haft anledning att ifrågasätta KLM:s

upprättade värderingsutlåtande, se bilaga UT1 till beslutet, i samband med anläggningsbeslutet, och har därmed inte motsatt sig detta. Inför KLM:s beslut förde dock Rikshem och Hembla, med anledning av KLM:s förväntade beslut, diskussion om en annan lösning som innebar att parkeringsplatserna inte skulle behöva omfattas av gemensamhetsanläggning. På Hemblas initiativ avslutades dock dessa diskussioner, med följd att det lämnades till KLM att besluta om anläggningsåtgärd och ersättning.

Vad gäller Hemblas beräkning av ersättningen Hembla ska utge till Rikshem ifrågasätter inte Rikshem sättet att värdera intrånget i sak. Däremot ifrågasätter Rikshem att Hembla endast beaktar en uthyrningsgrad om 60 % med motivering att endast 90 parkeringsplatser är uthyrda. Att Hembla har vakanser kan inte påverka värdet av det intrång som 150 parkeringsplatser innebär, och vid en sådan beräkning ska därmed samtliga parkeringsplatser beaktas vilket ger en intäkt om 450 000 kr per år. Därutöver vill Rikshem framhålla att Hembla har haft alla möjligheter att yrka på att delta i gemensamhetsanläggningen med färre antal parkeringsplatser än 150, för att på så sätt minska intrånget i Rikshems fastighet. Hembla bör ha haft rimlig kännedom om sitt eget parkeringsbehov för befintlig bebyggelse och därmed kunnat yrkat på lägre intrång som motsvarar verkligt behov.

Rikshem menar att Hembla dessutom har överskattat drifts- och underhållskostnaden per parkeringsplats och år. Enligt uppgift från Rikshems förvaltningsorganisation i Norrköping uppgår drifts- och underhållskostnaden, för en nyanlagd markparkering, till cirka 600 kr/år och parkeringsplats inklusive moms. Detta medför en total drifts- och underhållskostnad på 90 000 kr/år och ett driftnetto om 360 000 kr per år, vilket ger ett marknadsvärde för parkeringsplatserna beräknat enligt Hemblas modell om totalt 7 200 000 kr. I övrigt delar Rikshem KLM:s bedömning och hänvisar till KLM:s angivna skäl för ersättningsbeslutet på s. 6-11 i beslutet om anläggningsåtgärd.

**Hembla** har gett in e-postmeddelande samt yttrat sig över Rikshems yttrande bl.a. enligt följande.



*Överlåtelseavtalets innebörd*

Förhållandet att Rikshem Bostäder Holding AB förvärvade aktierna i Rikshem den 28 augusti 2017, dvs. cirka tre månader efter överlåtelseavtalets ingående, saknar betydelse för Rikshems förpliktelser i förhållande till Hembla, vilka i enlighet med vad som redovisats överlåtits från kommunen till Rikshem genom överlåtelseavtalet. Hembla uppfattar det som ostridigt att marköverlåtelsen enligt överenskommelsen skedde till ett pris som understeg marknadsvärdet i enlighet med vad som tidigare har anförts. Mot bakgrund av att Rikshemkoncernen själv i sitt yttrande anger att den inte kan uttala sig om upplåtelse av mark inom A till gemensamhetsanläggningarna F och G ska ske utan ersättning eller inte, bifogas mejl av den 21 februari 2017 från T N, dåvarande mark- och exploateringsingenjör på kommunen till S J, dåvarande utvecklingsansvarig på Boet Bostad AB. S J företrädde Rikshem vid förhandlingarna av överlåtelseavtalet. Med Östgötaporten avsågs i mejlet Hembla. Detta visar att Rikshem varit medvetet om att överenskommelsen innebar att det inte skulle utgå någon ersättning för upplåtelse av mark inom B för inrättandet av de aktuella gemensamhetsanläggningarna. Som tidigare har redovisats har Rikshem i överlåtelseavtalet åtagit sig att ta över kommunens åtaganden gentemot Hembla gällande parkering och gemensamhetsanläggning enligt överenskommelsen. Därtill kan tilläggas att detaljplanekarta för spårväg till Navestad som var bilagd som bilaga 1 till överlåtelseavtalet tydligt anger att fastigheten B kommer vara belastad med gemensamhetsanläggning för parkering. Rikshem har varit väl medveten om att bolaget förvärvat fastigheten B med denna belastning och att någon särskild ersättning härför inte skulle utgå. Med referens till vad som anges ovan och vad som tidigare anförts framgår att någon ersättning således inte ska utgå för upplåtelsen av mark inom B till gemensamhetsanläggningar för parkeringsplatser och angöring, dvs. de nu bildade F och G.

*Ersättningens beräkning*

Hembla vidhåller vad som tidigare har anförts avseende beräkningen av

ersättningen för det fallet att mark- och miljödomstolen kommer fram till att sådan ersättning ska utgå.

Hembla delar inte Rikshems uppfattning om att Hembla i samband med lantmäteriförrättningen hade kunnat yrka på att delta i gemensamhetsanläggningen med färre än de 150 parkeringsplatserna. En sådan begränsning hade stått i strid med överenskommelsen där kommunen och Hembla överenskommit om att antalet parkeringsplatser skulle vara just 150. Hembla är ett bolag som fullgör sina förpliktelser. Vidare saknas utformningen av Hemblas yrkande i lantmäteriförrättningen betydelse för bedömningen av vilket värde som gemensamhetsanläggningen faktiskt har tillfört fastigheten A. Som tidigare har redovisats understiger det värde som gemensamhetsanläggningen tillför A väsentligt den vid lantmäteriförrättningen beslutade ersättningen. Avgörande för vilken ersättning som ska utges är det tillförda värdet.

Hembla bestrider vidare Rikshems påståenden avseende en skälig genomsnittlig underhållskostnad för parkeringsplatserna. Rikshem har gjort gällande att denna kostnad uppgår till 600 kr per år för en nyanlagd parkeringsplats. Det ska här påpekas att endast 17 av de cirka 150 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen som används av A är nyanlagda, övriga parkeringsplatser utgörs av de tidigare befintliga parkeringsplatserna som A alltid haft nyttjanderätt till på B. Det är oklart vad Rikshem avser med hänvisningen till en nyanlagd parkeringsplats men Hembla konstaterar att under alla förhållanden ska underhållskostnaden bedömas över tid och inte i förhållande till en nyanlagd parkeringsplats. Det ligger i sakens natur att över tid uppstår underhållskostnader även för nyanlagda parkeringsplatser. Hemblas bedömning är att dessa kostnader sammantaget och över tid uppgår till cirka 1 200 kr per år och parkeringsplats för att kontinuerligt underhålla parkeringsplatserna över tid. I denna kostnad ingår då samtliga underhållskostnader som kan förväntas uppstå under tid, exempelvis renhållning, reparationer och omläggning av ytbeläggning, kantsten, underhåll av markeringar m.m.

**Kommunen** har yttrat sig över Rikshems yttrande bl.a. enligt följande.

Rikshem anför i sitt yttrande att de inte deltog i de förhandlingar som låg till grund för överenskommelsen angående ersättning för de aktuella anläggningarna. Detta saknar dock betydelse för Rikshems förpliktelser då de genom överlåtelse övertagit kommunens tidigare åtaganden. Av handlingarna i målet torde det stå klart, även för en part som inte deltagit vid förhandlingen, att någon ersättning inte var avsedd att utgå. Den ursprungliga marköverlåtelsen skedde till ett pris som understeg marknadsvärdet av just det skälet att fastigheten var belastad i detta avseende. I samband med att kommunen genomförde ledningsarbeten i området så genomfördes även en upprustning av den yta på fastigheten B som numera utgör F. En sådan åtgärd, till gagn för fastighetsägaren av B, hade inte vidtagits av kommunen om det också hade varit aktuellt att betala intrångsersättning.

För det fall domstolen anser att intrångsersättning ändå ska utgå får den därmed, med god marginal, redan anses vara erlagd genom nämnda upprustning.

**Rikshem** har yttrat sig över kommunens och Hemblas yttrande samt slutfört sin talan bl.a. enligt följande.

*Grunder för ersättning och avtalsinnehållet i bakomliggande avtal*

Det är naturligtvis ostridigt att Rikshem är bunden av de bakomliggande avtal som ingåtts av Rikshem innan Rikshem Bostäder Holding AB förvärvade samtliga aktier i Rikshem, och följaktligen de uttryckliga avtalsenliga förpliktelser som framgår av dessa. Med anledning av de bakomliggande avtalen har Rikshem därför inte haft grund att motsätta sig att avstå utrymme inom B för gemensamhetsanläggning. Att ersättning ska utgå vid sådan upplåtelse framgår dock av lag, om inte parterna överenskommit om avsteg från detta. Rikshem tillbakavisar påståendet att Rikshem varit medveten om att belastningen av gemensamhetsanläggningarna automatiskt skulle innebära att någon särskild ersättning inte ska utgå. Inget av de åberopade avtalen ger uttryckligen stöd för

uppfattningen att någon ersättning inte ska utgå, vilket är samma tolkning som har gjorts av förrättningslantmätaren, och Rikshem vidhåller därför sin inställning att ersättning ska utgå i enlighet med KLM:s värderingsutlåtande och beslut.

Inte heller den mailkorrespondens från den 21 februari 2017 som Hembla åberopar som bevisning, som endast ger stöd för kommunens självständiga uppfattning hur överenskommelsens innehåll 8 år efter avtalets ingående ska tolkas, ändrar Rikshems bedömning i frågan. Det noteras i det sammanhanget att Rikshem Bostäder Holding AB förvärvade aktierna i Rikshem först den 28 augusti 2017.

#### *Ersättningens bestämmande*

Hemblas avtalade rätt till parkering genom gemensamhetsanläggning är just en rättighet för Hembla som belastar Rikshems fastighet. Hembla har naturligtvis haft alla möjligheter att begränsa detta intrång om verkligt behov var lägre, men under alla omständigheter ska alla parkeringsplatser inräknas oavsett om de idag är vakanta eller ej. I övrigt konstaterar Rikshem att de har olika uppfattning om underhållskostnad för markparkeringar.

**Hembla** har yttrat sig över Rikshems slutliga yttrande samt slutfört sin talan i huvudsak enligt följande.

Före undertecknandet av överlåtelseavtalet har Rikshem haft tydlig kännedom om att åtagandena innebar att det inte skulle utgå någon ersättning för upplåtelse av mark inom B för inrättandet av de aktuella gemensamhetsanläggningarna, se bl.a. mejl från den 21 februari 2017. Rikshem Bostäder Holding AB förvärvade aktierna i Rikshem den 28 augusti 2017, dvs. cirka tre månader efter Rikshems och kommunens ingående av överlåtelseavtalet. I samband med förvärvet av aktierna i Rikshem borde Rikshem Bostäder Holding AB noggrant ha undersökt Rikshems rättigheter och skyldigheter. Detta bl.a. för att förvissa sig om vilka risker Rikshem Bostäder Holding AB tog i samband med förvärvet av Rikshem. I den utsträckningen Rikshem Bostäder Holding AB inte har gjort detta kan denna underlåtenhet inte verka befriande för Rikshem Bostäder Holding AB eller Rikshem

och inte heller läggas Hembla till last. Bara för att Rikshem bytt ägare kan Rikshem inte undgå att fullfölja sina åtaganden. Aktuella gemensamhetsanläggningar ska således inrättas utan att någon ersättning för upplåtelse av mark inom B ska utgå. Därutöver hänvisas till vad som tidigare anförts i målet.

Hembla har till stöd för sitt yrkande om ersättning för sina rättegångskostnader gett in kostnadsräkning. Av det yrkade beloppet om 167 592 kr avser 165 717 kronor ombudsarvode för arbete som utförts under perioden från och med oktober 2020 till och med september 2021. Av det yrkade beloppet avser 1 875 kr arvode till extern värderingsman.

**Kommunen** har förelagts att yttra sig över Rikshems slutliga yttrande samt slutföra sin talan men har inte hörts av.

### **DOMSKÄL**

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

#### *Prövningsramen*

I målet har parterna överklagat KLMs ersättningsberäkning. Upplåtelsen av gemensamhetsanläggningen är inte överklagad.

#### *Överenskommelse enligt 16 § AL*

En överenskommelse som är träffad före anläggningsförrättningen påbörjades kan innebära ett medgivande enligt 16 § anläggningslagen. Sådana medgivanden kan dock inte gälla för all framtid utan är beroende av att en process faktiskt inleds med en ansökan till lantmäterimyndigheten. För att kunna lägga en överenskommelse som grund ska ansökan göras i nära anslutning till att handlingen är upprättad (Jämför NJA 2014 s. 545 och HD T 3781-20). Av förarbetena till 16 § AL framgår också att stor omsorg ska ägnas åt överenskommelsens formulering så att inte oklarheter uppstår i framtiden.

Domstolen konstaterar att berörda överenskommelser och avtal är daterade den 13 november 2009 respektive 24 maj 2017, det vill säga en ansevärd lång tid innan ansökan inlämnades. Parterna är inte heller överens om handlingarnas innebörd och vad som kan läggas till grund för bedömning av ersättningen. Något stöd att lägga nämnda handlingar som grund vid bedömning av ersättningen i förrättningen föreligger inte och står även i strid med gällande praxis enligt ovan. Att åtgärder utförts innan ansökan om lantmäteriförrättning görs, utgör i sig inte skäl för att ersättning för upplåtelsen av gemensamhetsanläggningen inte ska bedömas enligt gällande regler i fastighetsbildningslagen.

Sammantaget delar mark- och miljödomstolens KLMs bedömning om att 16 § AL inte är tillämplig. Bedömning av ersättningen ska därmed ske enligt fastighetsbildningslagens ersättningsregler.

*Värderingen – Lantmäteriets beslut*

F består av vägar för in- och utfart, gång- och cykelväg, trottoar samt gångpassage till spårvagnshållplats. Deltagare i gemensamhetsanläggningen är A, B, C och D. KLM har bedömt att gemensamma utfarter över kvartersmark utgör en allmän trafikanläggning och att upplåtelsen av mark för F utgör ett expropriationsfall varvid tillägg med 25 % på värderingen ska göras.

G består av parkeringsplatser, angöringsytor och belysning. Deltagare i gemensamhetsanläggningen är A och B. KLM har bedömt att upplåtelsen av mark för G utgör ett vinstfördelningsfall och att något påslag med 25 % inte ska göras i och med att det inte är ett expropriationsfall.

KLM har vidare utfört en värdering enligt genomsnittsvärdeprincipen för områden som är utlagda som g område enligt plan beträffande både F och G. Som grund för råtomtsvärdet har beräkning gjorts med framtaget ortsprismaterial. I målet har inte någon av parterna ifrågasatt själva grundmaterialet.

KLM har bedömt att säkerställd in- och utfart får anses vara av väsentlig betydelse för berörda fastigheter och att för F så har värdeökningen ansetts överstiga 2 973 500 kronor. Beträffande G har KLM bedömt ersättningen till 5 820 000 kronor.

KLM har till stöd för sitt beslut beaktat tidigare förhållanden så som att kostnader har lagts ned på gatan och den intention som parterna bör ha haft när tidigare nämnda avtal ingicks. Beträffande F jämkas beloppet från 2 973 000 kronor till 2 000 000 kronor. Värderingen av G jämkas från 5 820 000 kronor till 3 000 000 kronor. Därtill konstaterar KLM att ersättningen efter jämkningen överstiger marknadsvärdeminskningen för B.

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

I målet har inte Rikshem överklagat den beslutade ersättning. Domstolen kommer därför inte pröva om den av Lantmäteriet utförda jämkning är i överrensstämmelse med 5 kap. 11 § FBL. Frågan i målet avser om beslutad ersättning som ska erläggas till Rikshem ska utgå med ett lägre belopp.

Enligt 13 § anläggningslagen, (1973:1149), (AL), följer att avseende ersättning för upplåtelse enligt 12 § AL så gäller reglerna i 5 kap. 10-12 §§ FBL. Enligt 5 kap. 10 § FBL ska värdeförändring som föranleds av anläggningsåtgärd utjämnas genom ersättning i pengar. Närmare bestämmelser om hur denna ersättning ska bestämmas finns i första hand i 5 kap. 10 a § FBL. Så som Lantmäteriet konstaterat i sin ersättningsutredning, är nu aktuellt fall ett s.k. vinstdelningsfall och ett expropriationsfall. Enligt 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL ska vid bestämmande av ersättningen i ett vinstdelningsfall ägaren av avstående fastighet, i detta fall de fastigheter som belastas av gemensamhetsanläggningen, förutom ersättning för den marknadsvärdeminskning som drabbar fastigheten på grund av upplåtelsen, vilken ska bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719), ExL, med vissa undantag, även ha en skälig andel av den vinst som uppkommer genom åtgärden. Dvs den vinst som uppkommer genom bildandet av upplåtelsen ska fördelas mellan berörda fastighetsägare på ett sätt som kan anses vara skäligt. Med vinst avses

skillnaden mellan marknadsvärdeökningen för berörda fastigheter och värdeminskningen för den belastade fastigheten till följd av upplåtelsen minus förrättningskostnaderna för åtgärden.

Det ersättningsbelopp som ska bestämmas får inte understiga marknadsvärdeminskningen för avstående/upplåtande fastighet respektive överstiga värdeökningen för mottagande fastighet.

Vad som är skälig andel av vinsten får enligt förarbetena till bestämmelsen (se prop. 1991/92:127 sid. 69 och 71) avgöras från fall till fall med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse eller, när det gäller gemensamhetsanläggning, vad som kan antas skulle ha överenskommit i normalfallet vid en frivillig upplåtelse.

I målet har parterna argumenterat och beräknat vilket värde parkeringarna har med en annan beräkningsmetod än den som KLM använt sig av. Domstolen konstaterar att något hinder inte finns för sakägare att komma överens om en annan värderingsmodell som ska användas i en förrättning än den som KLM förordar. Av argumentationen framgår däremot att parterna endast är överens om att sättet att värdera parkeringarna på är ett alternativt lämpligt sätt till värdering för att bedöma värdeökningen. Rikshem har dock i all väsentlighet yrkat att KLMS ersättningsberäkning ska fastställas vilket även får förstås som att KLMS val av värderingsmodell ska utgöra grund för beräkningen. Domstolen finner i och för sig inget skäl till att ha en annan uppfattning om att en värdering kan utgå från bland annat antalet parkeringar som upplåts och vilka intäkter dessa inbringar. Utgångspunkten vid en sådan beräkning ska under alla förhållanden i så fall också beräknas utifrån det totala antalet parkeringar och inte enbart vilka parkeringar som är uthyrda. En värdering hade därmed vida överstigit det belopp om 1 800 000 kronor som yrkats av Hembla AB i målet som en skälig värdeökning. Domstolen finner dock ingen anledning att pröva frågan vidare utan delar KLMS uppfattning i fråga om att valet av värderingsmetod för respektive gemensamhetsanläggning leder till ett skäligt utfall vad gäller ersättningens storlek. Något skäl att jämka



ersättningen nedåt föreligger inte på den grunden. Den utförda värderingen enligt genomsnittsvärdeprincipen, för både F och G följer även gängse praxis om hur en värdering ska beräknas (jfr NJA 1956 s. 603 och NJA 1989 s. 431). Domstolen konstaterar att vad klagandena får betala i ersättning både vad beträffar F och G understiger värdeökningen för deras fastigheter.

Tillgång till vägar för in- och utfart, gångpassage till spårvagnshållplats m.m. är även sådana väsentliga tillgångar som får anses överstiga genomsnittsvärdet. Se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 april 2014 i mål nr. F 8411-13. Den beslutade ersättningsnivån vad beträffar både F och G framstår därför sammantaget som skälig. Därtill ska särskilt erinras om att KLM även utfört en jämkning av den beräknade ersättningen och satt ned beloppet väsentligt.

Domstolen gör bedömningen att ersättningen lämpligen beräknas med två separata värderingar så som KLM också gjort och fördelar beloppet utifrån andelar i gemensamhetsanläggningen. I sammanhanget ska särskilt påtalas att den ena värderingen är ett expropriationsfall och det andra ett vinstdelningsfall. En fördelning av ersättning utifrån areal, så som har anförts som skäl till ändring av ersättningsnivån, förefaller enligt domstolens bedömning leda till ett oskäligt resultat.

Sammantaget ska med anledning av skälen enligt ovan överklagandena avslås.

#### *Rättegångskostnader*

Bestämmelserna om ersättning för rättegångskostnader i mål om fastighetsbildning finns i 16 kap. 14 § FBL. Mark- och miljödomstolen får, 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 i fråga om rättegångskostnader.

Om en parts yrkande i huvudsaken bifallits endast till en del ska enligt 18 kap. 4 § RB vardera parten bära sin kostnad eller jämkad ersättning tilläggas endera; om det

som parten tappat är av ringa betydelse må han dock erhålla full ersättning för sin kostnad.

I målet har Rikshem vunnit målet i alla delar. Rikshem har yrkat på att vardera part ska stå sina egna rättegångskostnader. Mot denna bakgrund gör domstolen bedömningen att vardera parten ska bära sina egna rättegångskostnader.

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

Överklagande senast den 5 januari 2022.

Karin Fridell

Björn Bodin

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Fridell, ordförande, och tekniska rådet Björn Bodin. Målet har handlagts av beredningsjuristen Viktor Larsson.



## 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](http://www.domstol.se).