



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2024-04-24
Stockholm

Mål nr
F 11116-22

Sid 1 (19)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-09-06 i mål nr F 7918-21, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Uppsala kommun

Ombud: MI

Uppsala kommun

Kommunledningskontoret

Klagande och motpart

Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1, 556699-8372
c/o Bonava Sverige AB

Ombud: Aktiebolaget Vesterlins & Co

Motparter

1. Bostadsrättsföreningen Sparrisen, 717600-8030

Ombud: Advokatfirman Lindahl KB

2. Region Uppsala

3. Uppsala pastorat, 252003-0145

Dok.Id 2009487

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

Ombud för 2 och 3: Agenda Advokatbyrå AB

4. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB, 556911-0751

Ombud: holmgrenhansson ADVOKATBYRÅ AB

Ombud: Uppsala kommun Skolfastigheter AB

SAKEN

Ersättning med anledning av anläggningsförrättning berörande gemensamhets-anläggningen Årsta ga:9 i Uppsala kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandena.

2. Uppsala kommun ska betala ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen till
 - a) Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 med 87 437 kronor, avseende ombudsarvode, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker,

 - b) Bostadsrättsföreningen Sparrisen med 77 875 kronor, varav 62 300 kronor avser ombudsarvode, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker,

 - c) Region Uppsala med 93 500 kronor, avseende ombudsarvode, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker,

d) Uppsala pastorat med 130 079 kronor, varav 104 063 kronor avser ombudsarvode, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker, samt

e) Uppsala Kommun Skolfastigheter AB med 100 062 kronor och 50 öre, varav 80 050 kronor avser ombudsarvode, och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Yrkanden

Uppsala kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och besluta att ersättning enligt 40 a § anläggningslagen (1974:1149) inte ska utgå, dock med undantag för sådant förskott på ersättning som redan har beslutats och betalats ut. Kommunen har i andra hand yrkat att ersättningen ska bestämmas så att ägarna till fastigheterna XXX (Bostadsrättsföreningen Sparrisen) och YYY (Uppsala pastorat) inte ska tillerkännas någon ersättning och att övriga fastigheter som deltog i gemensamhetsanläggningen XXY ska ersättas i enlighet med mark- och miljödomstolens dom med de ändringarna att vinstandelen till dessa fastigheter ska bestämmas till maximalt 25 procent avseende parkeringsytorna och maximalt 10 procent avseende kommunikations- och grönområdena, samt att förhållandet mellan parkeringsytor och övriga ytor ska bestämmas till 45/55.

Uppsala kommun har vidare yrkat att kommunen ska befrias från skyldigheten att ersätta Uppsala pastorats och Bostadsrättsföreningen Sparrisens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och att motparterna ska förpliktas att ersätta kommunens rättegångskostnader där.

Uppsala kommun har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 (fastigheten XYY) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska besluta att vinstfördelningen för de delar av gemensamhetsanläggningen XXY som nyttjades för parkering bestäms till 75 procent och att bolaget tillerkänns ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Inställning

Uppsala kommun (fastigheten YXY) har motsatt sig yrkandet från Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1.

Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 har motsatt sig Uppsala kommuns yrkanden.

Bostadsrättsföreningen Sparrisen, Uppsala pastorat, Region Uppsala och Uppsala kommun Skolfastigheter AB har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom, och yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Uppsala kommun (fastigheten YXY)

Kommunen har anfört i huvudsak samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden.

Fastigheterna XXX och YYY har inte varit delägare i gemensamhetsanläggningen

När en gemensamhetsanläggning bildas ska varje ingående fastighet tilldelas ett andels-tal för utförande och drift. Andelstalet för utförande ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som fastigheten har av anläggningen. Med detta avses främst den värdehöjning som anläggningen medför. Andelstalet för drift ska bestämmas efter vad som är skäligt främst med hänsyn till hur mycket respektive fastighet beräknas använda anläggningen. I den aktuella gemensamhetsanläggningen har fastigheterna XXX och YYY tilldelats andelstalet noll i såväl utförande som drift. Någon samfällighetsförening har inte heller bildats för att handha driften av anläggningen och vid inrättandet ingicks en överenskommelse om att ersättning inte skulle utgå till YXY och XXX för det utrymme som uppläts till anläggningen.

För att inträda i de rättigheter och skyldigheter som följer av gemensamhetsanläggningen bör det krävas att en fastighet åtminstone tilldelas ett andelstal avseende drift. Eftersom delägarförvaltning gällt för anläggningen skulle de fastigheter som saknar

andelstal inte haft något inflytande vid en eventuell omröstning. I likhet med Högsta domstolens bedömning i rättsfallet NJA 2007 s. 120 skulle en anläggning med deltagande fastigheter utan andelstal kunna jämföras med en olovlig förpliktelse avseende ett servitutsförhållande som gör anläggningen oförenlig med anläggningslagen och de rättigheter som följer av anläggningsbeslutet. Fastigheterna XXX och YYY ska därför inte anses vara deltagande fastigheter i anläggningen i den mening som krävs för att grunda rätt till ersättning enligt 40 a § anläggningslagen.

Anläggningen har varit onyttig för de deltagande fastigheterna

Av praxis framgår att en ersättningsgill värdförändring inte uppkommer om den gemensamhetsanläggning som upphävs anses onyttig för de deltagande fastigheterna. Denna gemensamhetsanläggning har inte tagits i anspråk eller på annat sätt hävdats av de deltagande fastigheterna. Fastigheterna har inte heller förvaltat eller underhållit anläggningen sedan inrättandet. Det är i stället kommunen som i egenskap av ägare till fastigheten YXY ansvarat för driften och underhållet av samtliga anläggningar som hör till gemensamhetsanläggningen. Kommunen har låtit parkeringsytorna utgöra allmän avgiftsfri parkering och hållit övriga ytor tillgängliga för allmänheten, med undantag för perioden 2008–2015 då kommunen upplät rätten till parkeringsplatserna till bostadsrättsföreningen. När avtalet upphörde 2015 blev parkeringsytorna åter tillgängliga för allmänheten. Parkeringsplatserna har således varit fungerande för sitt ändamål tack vare att kommunen i egenskap av markägare skött om anläggningen. Av förrättningsprotokollet framgår att dåvarande Uppsala läns landsting ensamt betalade förrättningskostnaderna. Detta tillsammans med att mycket talar för att syftet med anläggningens bildande var att tillhandahålla parkeringsplatser till landstingets vårdcentral tyder på att det gemensamma behovet av parkering inte var så starkt.

Av de detaljplaner som ligger till grund för upphävandet av gemensamhetsanläggningen framgår bland annat att parkeringsbehovet för fastigheten YYY ska lösas genom ett underjordiskt garage. Det framgår inte av planhandlingarna att fastigheten är beroende av gemensamhetsanläggningen för sitt parkeringsbehov. De i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna har haft möjlighet att under planarbetet inkomma med synpunkter men det är endast Bostadsrättsföreningen Spärrisen som yttrat sig och

då endast över det nyttjanderättsavtal som föreningen tidigare hade med kommunen. Enligt planutredningen har parkeringsytan endast tillgodosett behovet av parkering för besökare till verksamheterna i Årsta centrum och denna funktion bibehålls även i den nya planen inom allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Detaljplanen innebär därför en för fastigheterna förbättrad parkeringslösning jämfört med gemensamhetsanläggningen. Vad Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 har anfört om att kommunen genom en formlös överenskommelse har åtagit sig drift och skötsel av anläggningen är felaktigt. Det går inte att utläsa någon sådan gemensam vilja av handlingarna i förrättningen och ingen annan har heller påstått att en sådan överenskommelse förelegat.

Gemensamhetsanläggningens rätt till utrymme är begränsat i höjddled

Eftersom en gemensamhetsanläggning vanligtvis upplåts med en begränsad rätt av servitutskaraktär måste en gemensamhetsanläggning avseende markparkering vara begränsad i höjddled. Vinstandelen ska därför bestämmas utifrån det utrymme inom vilket rättigheten kan anses gälla, dvs. från marknivån och ungefär sex meter uppåt. Endast de byggrätter som detaljplanen medger och som ligger inom markplanet och det första våningsplanet ska ligga till grund för bestämmandet av vinstandelen. En sådan tillämpning är mer förenlig med marköverföringsfallen där den avträdande fastigheten endast ersätts för den andel av hela området som avträdarens marktillskott motsvarar.

Vinstdelningen

Vinstdelning ska göras utifrån vad som hade varit följden av en ”normal” frivillig överenskommelse och vad som är skäligt. Kommunen anser att den metod som är tillämplig i detta fall är vinstdelning ”efter värdeförändring”, eftersom metoden ofta tillämpas vid servitutsåtgärder, eventuellt med en avslutande skälighetsbedömning för att säkerställa att de avträdande fastigheterna inte underkompenseras. Det är nu fråga om en rättighet som inte har ianspråktagits eller vid något tillfälle hävdats. Om domstolen skulle komma fram till att rättigheten inte är onyttig anser kommunen att det ändå ska beaktas, inom ramen för en skälighetsbedömning och medföra en lägre vinstandel, att inga parkeringsplatser har varit förbehållna de deltagande fastigheterna med grund i anläggningsbeslutet och att fastigheterna inte betalat ersättning för inskränkningen

samt att kommunen stått samtliga kostnader avseende anläggningarna med undantag för den tidsperiod då avtalet med bostadsrättsföreningen Sparrisen var gällande. Hänsyn ska tas till ersättningsbeloppets storlek eftersom en förhandlingspart vid en frivillig överenskommelse fäster avseende vid detta, snarare än vid vinstandelen. Det bör även beaktas att kommunen har stått samtliga exploateringskostnader och hela planrisken vilket vid en frivillig överenskommelse hade medfört att kommunen fått merparten av den uppkomna vinsten. Det är inte, som Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 anför, fråga om ett sådant intensivt nyttjande som kan jämföras med äganderätt. Vad avser bolagets fastighet har inte heller någon verksamhet bedrivits där sedan en tid före lantmäterimyndighetens beslut att upphäva gemensamhetsanläggningen, varför bolaget inte kan ha lidit någon skada.

Kommunen har gjort en kontrollmätning av parkeringsytan som visar att den utgör 3 750 kvadratmeter, eller 45 procent, av gemensamhetsanläggningens utbredning inom fastigheten YXY. Det är felaktigt att jämföra körytan utanför parkeringsytan, som närmast är att betrakta som allmän plats, med parkeringsyta. Relationen mellan parkeringsytorna och övriga ytor bör återspeglas i vinstdelningen. Värdeförändringen för de nu berörda fastigheterna är drygt sex procent av den totala värdeförändringen. Vid en tillämpning av vinstfördelning efter värdeförändring skulle de avträdande fastigheterna fått ungefär 3 850 000 kronor (64 190 000 kronor multiplicerat med 6 procent), vilket tyder på att den större delen av vinsten i detta fall ska gå till den tillträdande fastigheten som skapar värdeförändringen.

Vad gäller kommunikations-, grön-, och planteringsytorna fyller dessa inte en självständig funktion inom anläggningen. Av ersättningsutredningen framgår även att någon skada inte uppkommer för de avträdande fastigheterna på grund av förlusten av dessa utrymmen. Ersättning ska därför inte utgå i denna del. Den ska i vart fall sättas lägre än till 20 procent.

Om genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas bör i enlighet med vad kommunen tidigare anført endast det tredimensionella utrymme som gemensamhetsanläggningen upptar bli föremål för vinstdelning. Av ersättningsbedömningen framgår att hela markområdet inom gemensamhetsanläggningens utbredning omfattar 3 600 kvadratmeter

bruttototalarea (BTA) lokaler i markplan och 18 300 kvadratmeter BTA bostäder. Byggrätterna i markplanet och det första våningsplanet kan uppskattas till 3 600 kvadratmeter BTA lokaler och 5 400 kvadratmeter BTA bostäder. Av dessa byggrätter kan cirka 45 procent hänföras till den yta som avser parkeringsändamål. Avdrag ska göras för exploateringskostnader vilka av lantmäterimyndigheten har uppskattat till 1 800 kr/m² för bostäder och 1 500 kr/m² för lokaler. Byggrättsvärdet inom markplanet samt de första två våningarna uppgår för bostäder till 5 500 kronor och för lokaler 1 500 kronor. Ersättningen kan därför uppskattas till $(5\,400 \times (5\,500 - 1\,800) + 3\,600 \times (1\,500 - 1\,200)) \times 0,45 = 9\,477\,000$ kronor, vilket innefattar såväl värdeminskning på 4 600 000 kronor som skälig del i värdeökningen. Tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen ger ett resultat i paritet med det som fås vid en vinstdelning ”efter värdeförändring”, vilket enligt kommunen talar starkt för att ersättningsnivån i enlighet med vad kommunen yrkar är rimlig. En sammanvägd vinstandel om 16,75 procent ($0,1 \times 0,55 + 0,25 \times 0,45$), vilket motsvarar cirka 10,75 miljoner kronor, är skäligt utöver den ersättning som också ska utgå för värdeminskningen.

Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 (fastigheten XYY)

Bolaget har anfört i huvudsak samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden.

Vinstdelning

Bolaget har tidigare lämnat in ett eget ersättningsutlåtande av LL på Fastighetskoll Väst AB. Enligt utlåtandet, som grundas på den rättspraxis som om-nämns i lantmäterimyndighetens sakkunnigutlåtande, är det skäligt att de frånträdande fastigheterna bör få 75 procent av vinsten för de delar av gemensamhetsanläggningen som nyttjats som parkering. Bolaget menar att denna bedömning är korrekt. En vinstdelning som innebär att frånträdande fastigheter endast får 50 procent kan inte anses vara skäligt eftersom parkeringsplatserna förhindrar annan markanvändning och därför utgör sådant intensivt nyttjande som ligger äganderätten nära. Det centrala i genomsnittsvärdeprincipen är inte markens värde som sådan utan dess betydelse för byggrätten. Hänsyn ska inte tas till att en del av byggrätten ligger ovanför det utrymme som gemensamhetsanläggningen har upptagit eftersom byggrätterna och därmed även

värdeökningen är helt beroende av att anläggningen upphävs. Vid en frivillig överlåtelse skulle det dessutom ha beaktats att parkeringsplatserna utgör ett betydande värde för fastigheten eftersom parkeringsbehovet annars måste lösas genom ett underjordiskt garage till en kostnad om drygt 21 250 000 kronor. Det är inte rimligt att anta att fastighetsägaren vid en frivillig uppgörelse skulle acceptera en vinstfördelning som medför förlust. Bolagets parkeringsbehov hade kunnat lösas med gemensamhetsanläggningen och hade anläggningen inte upphävts hade något behov av ett underjordiskt garage inte uppstått. De brister som kommunen påtalat avseende förhållandet mellan parkeringsytan och övriga ytor grundas på mätningar i kartor hämtade från Lantmäteriets karttjänst. Bolaget menar att en sådan mätning bör göras utifrån förrättningskartan. Vinstdelningen avseende övriga ytor bör ske med 20 procent till de avträdande fastigheterna eftersom förlusten av ytorna medför en värdeminskning.

Frågan om anläggningen är onyttig

Att kommunen har stått för förvaltningen kan förklaras med att kommunens fastigheter fick 85 procent av andelstalet för drift. Att kommunen valt att sköta hela anläggningen är en fråga om anläggningens förvaltning och medför inte att anläggningen blivit onyttig. Den enda rimliga slutsatsen är att i den mån kommunen bekostat utförandet och underhållet av anläggningen så har det skett för gemensamhetsanläggningens räkning. Det är möjligt för delägarna i gemensamhetsanläggningen att, genom en formlös överenskommelse och med avsteg från vad som framgår av förrättningsbeslutet, avtala om att kommunen ska ansvara för och bekosta vissa utförande och underhållsåtgärder. Att kommunen inte verkat för att bilda en samfällighetsförening talar för att kommunen varit nöjd med förvaltningen. Att en samfällighetsförening inte bildades kan däremot inte tas till intäkt för att någon gemensam förvaltning aldrig varit avsedd. Bolaget har endast haft rätt att använda parkeringsplatserna genom gemensamhetsanläggningen. Någon annan grund föreligger inte. Även kommunen, som tidigare ägde bolagets fastighet, nyttjade parkeringsplatserna på denna grund. Fastigheten XYX har därför haft nytta av anläggningen.

Bostadsrättsföreningen Sparrisen (fastigheten XXX)

Föreningen har anfört i huvudsak samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden. Gemensamhetsanläggningen har fungerat på ett sätt som många anläggningar gör i praktiken, nämligen genom att en av delägarna åtar sig ett större ansvar för drift och underhåll. Detta finns det en överenskommelse om. Det var bostadsrättsföreningen som anlade parkeringsplatserna på 1970-talet. Det framgår även av förrättningshandlingarna från när anläggningen inrättades att anläggningen i princip var helt utförd med undantag för vissa mindre brister. Det finns ingen utredning som visar att äganderätten till parkeringsytan vid något tillfälle dessförinnan skulle ha övergått till kommunen och därmed utgjort fastighetstillbehör.

En rimlig förklaring till varför fastigheten XXX inte skulle svara för drifts- och underhållskostnader är att föreningen redan kompenserat kommunen för marken genom att anlägga parkeringsplatserna och att det var en del av överenskommelsen att kommunen skulle svara för driften i utbyte mot intäkterna från parkeringen. Det framstår som naturligt att delägarna i gemensamhetsanläggningen ville att kommunen även fortsättningsvis skulle sköta om driften och underhållet av anläggningen då kommunen redan innan anläggningsbeslutet ombesörjde underhållet av parkeringsytorna i utbyte mot att dessa hölls tillgängliga för allmänheten. Att kommunen frivilligt åtog sig ett större ansvar för driften och underhållet av anläggningen, att föreningen ingått ett avtal med kommunen om nyttjande av parkeringsplatserna och att parkeringsytorna varit tillgängliga för allmänheten saknar betydelse för gemensamhetsanläggningens rättsliga ställning och innebär inte att anläggningen skulle vara onyttig. Bostadsrättsföreningen ifrågasätter om det ens hade varit möjligt för kommunen att i egenskap av fastighetsägare bedriva skötsel av parkeringsytan som ingick i gemensamhetsanläggningen. Det låg vidare i samtliga delägares intresse att parkeringsytorna var tillgängliga för besökare till de verksamheter som bedrevs på delägarfastigheterna. Att delägarna i gemensamhetsanläggningen inte skulle ha förvaltat den är felaktigt eftersom kommunen tidigare ägde fastigheterna XYX och XYY. Det var först 2013 som kommunen sålde fastigheterna till det kommunala bolaget Uppsala Skolfastigheter AB.

Uppsala pastorat (fastigheten YYY)

Uppsala pastorat har anfört i huvudsak samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden. Uppsala pastorat instämmer i den bedömning som lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen har gjort beträffande värdeminskningen och vinstandelen för fastigheten YYY. Pastoratet delar även den uppfattning som Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 har att lantmäterimyndighetens värdering är korrekt då det gäller parkeringsplatser i närheten av verksamheter som har ett stort behov av parkering. Vilket andelstal en fastighet har i en gemensamhetsanläggning saknar betydelse för frågan om fastigheten är delägare i anläggningen. Reglerna för att fastställa andelstal var vid tiden för anläggningsbeslutet, liksom i dag, dispositiva. Såsom pastoratet tidigare framhållit innebär nyttjanderättsavtalet mellan pastoratet och kommunen att ersättning redan hade erlagts för både utförande och drift varför parterna kom överens om att andelstalet för YYY skulle vara noll i dessa delar. Av den överenskommelse som låg till grund för den ursprungliga anläggningsförrättningen framgår att parterna var överens om att fastighetens behov av parkeringsplatser motsvarade tio procent av anläggningens yta samt de beslutade andelstalen. Att andelstalet medför praktiska problem innebär inte att beslutet är ogiltigt.

Uppsala pastorat bedriver verksamhet i kyrkan på fastigheten YYY. Verksamheten har behov av besöksparkering och det finns inga andra parkeringsalternativ än gemensamhetsanläggningen. Anläggningen har således inte varit onyttig för fastigheten. När pastoratet förvärvade fastigheten från kommunen betalade pastoratet för rätten att för all framtid nyttja parkeringsplatserna. Köpeskillingen motsvarade 39 procent av fastighetens värde och i avtalet framgick att kommunen skulle sköta om driften och underhållet av parkeringen. Att parkeringen har varit avgiftsfri och tillgänglig för allmänheten är naturligt eftersom pastoratet redan betalat för nyttjandet. Detta kan inte läggas till grund för antagandet att parkeringen inte har använts av kyrkans besökare. Pastoratet har inte varit part i nyttjanderättsavtalet mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen Sparrisen och har heller inte känt till avtalet. Avtalet har inte hindrat pastoratets användning av parkeringen och saknar i övrigt betydelse eftersom kommunen inte har haft rätt att upplåta nyttjanderätt i gemensamhetsanläggningen utan godkännande från övriga delägare.

Det är inte sannolikt att en part vid en frivillig överenskommelse skulle nöja sig med ersättning för enbart den förlorade markytan när den tillkommande byggrätten är helt beroende av att marken frigörs från den rättighet som hör till de delägande fastigheterna. Det saknas stöd för kommunens argumentation kring byggrätter som i höjdled befinner sig utanför rättighetsområdet.

Region Uppsala (fastigheten YYX)

Region Uppsala har anfört i huvudsak samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden. Regionen delar den uppfattning som Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 har att delägarna bör få 75 procent av vinstandelen för parkeringsplatserna. Lantmäterimyndighetens värdering är korrekt eftersom det gäller parkeringsplatser i närheten av verksamheter som har ett stort behov av parkering. Regionen driver en vårdcentral och en tandläkarmottagning på fastigheten YYX. Antalet besökare till vårdcentralen uppgår till uppskattningsvis 200–300 per dag och till tandläkarmottagningen till uppskattningsvis 200 per dag. Därutöver har vårdcentralen ett femtiotal anställda och tandläkarmottagningen ett fyrtiotal. Parkeringen är därför inte onyttig för regionens fastighet.

Regionen har inte varit part i nyttjanderättsavtalet mellan kommunen och Bostadsrättsföreningen Sparrisen och kände inte heller till avtalet. Avtalet har inte hindrat regionens användning av parkeringen och saknar i övrigt betydelse eftersom kommunen inte haft rätt att upplåta nyttjanderätt i gemensamhetsanläggningen utan godkännande från övriga delägare. Förskott på ersättning kan beslutas av lantmäterimyndigheten endast om det inte är uppenbart att ersättningen är obetydlig. Uppsala kommun har inte överklagat förskottsbeslutet. Det framstår därför som märkligt att kommunen nu gör gällande att regionen inte har något behov av anläggningen. Det är inte sannolikt att en part vid en frivillig överenskommelse skulle nöja sig med ersättning för enbart den förlorade markytan när den tillkommande byggrätten är helt beroende av att marken frigörs från den rättighet som hör till de delägande fastigheterna. Det saknas stöd för kommunens argumentation kring byggrätter som i höjdled befinner sig utanför rättighetsområdet.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB (fastigheten XYX)

Den ersättning som Lantmäteriet har beslutat om är den mest korrekta. Skolfastigheter delar Uppsala kommuns uppfattning att de delägare som inte har tilldelats något andelstal i gemensamhetsanläggningen inte heller har rätt till ersättning. Skälen för detta är desamma som bolaget anförde i mark- och miljödomstolen. Detta ska beaktas vid prövningen av vilken ersättning som ska utgå. De två värdeutlåtandena visar i princip på ett korrekt sätt hur ersättningen ska beräknas i ett fall av detta slag. Vinstberäkningen av Rolf Simón är således korrekt och 75 procent av vinsten ska fördelas ut på delägarna. I denna del anser således bolaget att mark- och miljödomstolens dom ska ändras utifrån Bonavas yrkande. Gemensamhetsanläggningen har vidare inte varit onyttig. Anläggningen har använts för parkering sedan bildandet 1984. Eftersom fastigheterna är deltagare i gemensamhetsanläggningen och har nyttjat parkeringen innebär upphävandet av anläggningen en skada i form av värdeminskning för dessa fastigheter som ska ersättas. I denna del ställer sig bolaget bakom mark- och miljödomstolens bedömning och menar att anläggningen har varit till nytta för de delägande fastigheterna.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Betydelsen av att en deltagande fastighet saknar andelstal för utförande och drift

När gemensamhetsanläggningen XXY bildades fördelade lantmäterimyndigheten kostnaderna för anläggningens utförande och drift så att fastigheterna XYX och XYY gemensamt fick andelstalet 85 procent, och fastigheten YYX andelstalet 15 procent. För fastigheterna XXX och YYY bestämdes däremot ett andelstal om 0 procent. Uppsala kommun har gjort gällande att detta innebär att fastigheterna XXX och YYY inte kan anses ha varit delaktiga i gemensamhetsanläggningen.

En gemensamhetsanläggning är samfällad för de fastigheter som deltar i anläggningen (se 14 § anläggningslagen). Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift ska fördelas genom att det fastställs ett andelstal för varje fastighet som ingår i anläggningen (se 15 §). Medan andelstalet för utförandet fastställs främst utifrån den nytta som fastigheten har av anläggningen, bestäms andelstalet för drift i första hand utifrån den omfattning som fastigheten kan beräknas använda anläggningen.

Andelstalet

reglerar endast hur kostnaderna för anläggningen ska fördelas och är inte avgörande för vilken rätt en deltagande fastighet har att använda anläggningen. Att en fastighet inte tilldelas ett andelstal utesluter inte att anläggningen i sin helhet kan tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för en deltagande fastighet. (Jfr NJA 2004 s. 266.)

Parterna kan göra avsteg från bestämmelserna om kostnadsfördelning i 15 § förutsatt att det inte sker i otillbörligt syfte. Om fastigheten svarar för fordran eller besvärar av gemensam in-teckning krävs även medgivande av andra parter (se 16 § anläggningslagen). Avsikten med förbudet mot otillbörligt syfte förefaller i första hand vara att förhindra att kostnaden övervältras på det allmänna när statsbidrag utgår till vissa delägare (se prop. 1973:160 s. 221). I övrigt finns det inget hinder mot att sakägarna fördelar kostnaderna på annat sätt än vad som följer av 15 §.

Av anläggningsbeslutet framgår att fastigheterna XXX och YYY deltog i anläggningen och att kostnadsfördelningen hade sin grund i en överenskommelse mellan sakägarna. Att dessa fastigheter saknade andelstal innebär inte att förrättningsbeslutet är felaktigt. Det innebär inte heller att fastigheterna inte hade rätt att använda anläggningen eller att den inte kunde tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Mark- och miljööverdomstolens slutsats är mot denna bakgrund att ersättning till fastigheterna XXX och YYY inte kan nekas på den grunden att de inte skulle ha deltagit i anläggningen.

Har anläggningen blivit onyttig för de deltagande fastigheterna?

Uppsala kommun har anfört att gemensamhetsanläggningen var onyttig eftersom den inte har använts av de deltagande fastigheterna och att ersättning därför inte ska utgå på grund av att anläggningen har upphävts.

Rätten till ersättning när en rätt begränsas eller upphävs regleras i 40 a § anläggningslagen. Där anges att om en rätt till mark eller annat utrymme, som har tillkommit genom ett beslut enligt anläggningslagen eller motsvarande äldre bestämmelser, begränsas eller upphävs ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Syftet med ersättningsbestämmelsen är att ersättning ska utgå när de berörda fastigheterna orsakas en värdeförändring till följd av upphävandet eller begränsningen av en rättighet. När det är fråga om ett upphävande som föranleds av att en gemensamhetsanläggning bedöms vara onyttig uppkommer vanligtvis inte någon värdeförändring och ersättning ska således inte utgå (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 november 2021 i mål nr F 11674-20).

Utredningen i målet visar att de fastigheter som deltog i XXY också har använt sig av anläggningens parkeringsyta. Fastigheterna har därmed haft ett behov av anläggningen. Det framgår även av lantmäterimyndighetens värderingsutredning att de deltagande fastigheterna drabbades av en värdeminskning med anledning av att anläggningen upphävdes. Det förhållandet att Uppsala kommun en stor del av tiden ensamt förvaltat gemensamhetsanläggningen och att parkeringsplatserna under den tiden varit tillgängliga även för allmänheten innebär inte att anläggningen varit onyttig för de deltagande fastigheterna. Mark- och miljööverdomstolen delar således mark- och miljödomstolens slutsats att anläggningen inte var onyttig.

Vinstdelningen

I 5 kap. 10 a–12 § fastighetsbildningslagen anges de närmare förutsättningarna för hur ersättningen ska beräknas vid upphävande av en anläggning (se 40 a § anläggningslagen). Expropriationslagens (1972:719) ersättningsregler utgör grunden för beräkningen, men skälig hänsyn ska även tas till det särskilda värde som egendomen har för den tillträdande fastigheten, så kallad vinstdelning (se 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen). Vad som är skäligt i detta hänseende får avgöras från fall till fall i rättstillämpningen med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en normal frivillig överlåtelse (se prop. 1991/92:127 s. 64 och 68 f. samt prop. 2014/15:71 s. 43).

Vid fastighetsreglering för överföring av mark som ska ingå i en fastighet för enskilt bebyggande gäller enligt praxis som huvudregel att en skälig vinstfördelning bör uppnås om varje del av den bildade fastigheten ges samma värde per kvadratmeter

(genomsnittsvärdeprincipen). Denna huvudregel kan dock frångås om det behövs för att ett rimligt resultat ska kunna uppnås (jfr prop. 1991/92:127 s. 69 f.).

När ett servitut upphävs fördelas vinsten som huvudregel i enlighet med de berörda fastigheternas värdförändring när servitutet upphävs. Genomsnittsvärdeprincipen kan dock tillämpas om upphävandet av rättigheten medför en påtaglig värdeökning för den tillträdande fastigheten på grund av att en byggrätt frigörs (jfr MÖD 2015:10). Som utgångspunkt bör motsvarande gälla när det är fråga om att upphäva en gemensamhetsanläggning (se prop. 2014/15:71 s. 18 f.).

Lantmäterimyndigheten har i värderingsutredningen bedömt att värdeökningen av kvartersmarken inom fastigheten YXY som ska fördelas mellan markägaren och delägarna i XXY uppgår till 64 190 000 kronor. Beloppet motsvarar värdet av byggrätten inom YXY efter avdrag med 4 600 000 kronor för den del av samtliga berörda fastigheters värdeminskning som har uppskattats höra till kvartersmarken. På grund av den stora skillnaden mellan vinsten och värdeminskningen skulle en vinstdelning utifrån värdförändringen medföra ett betydligt lägre ersättningsbelopp än vad lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen kommit fram till. Med hänsyn till att byggrätten är beroende av rättighetens upphörande kan en sådan ersättningsnivå inte anses motsvara resultatet av en frivillig överenskommelse.

Att byggrätten inom detaljplanen frigjordes genom att gemensamhetsanläggningen upphävdes och att detta medförde en påtaglig värdeökning för kommunens fastighet talar för att genomsnittsvärdeprincipen ska tillämpas. XXY upptog emellertid en betydande del av den byggbara marken inom detaljplanen (jfr MÖD 2015:10). En tillämpning av genomsnittsvärdeprincipen skulle, om inte resultatet justeras, ge en mycket hög ersättningsnivå som inte står i rimlig proportion till den förlust som delägarna i XXY har gjort.

Eftersom värdeökningen uppgår till ett betydande belopp framstår det inte som sannolikt att parterna vid en frivillig överenskommelse skulle ha fördelat merparten av vinsten för parkeringsytan till deltagarna i XXY. Samtidigt har en förutsättning för exploatering av YXY varit att gemensamhetsanläggningen har upphävts. Mot denna

bakgrund instämmer Mark- och miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning i fråga om vinstfördelningen mellan markägare och delägare.

På grund av det som anförts ska överklagandena av ersättningsbeslutet från Uppsala kommun och Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 avslås. Vid denna utgång gör Mark- och miljööverdomstolen inte någon annan bedömning än den mark- och miljödomstolen gjort beträffande ersättning för rättegångskostnader där.

Rättegångskostnaderna i Mark- och miljööverdomstolen

I mål enligt anläggningslagen ska bland annat bestämmelserna i 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen om fördelningen av rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål tillämpas (se 31 § anläggningslagen och 17 kap. 3 § första stycket fastighetsbildningslagen). Mark- och miljödomstolen får således, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I mål där parterna står i klart motsatsförhållande, och omständigheterna inte föranleder annat, anses en fördelning enligt principerna i 18 kap. rättegångsbalken som den mest skäliga (se NJA 2021 s. 1085 p. 10).

I detta mål står Uppsala kommun, som i första hand har yrkat att beslutet om att upphäva gemensamhetsanläggningen inte ska ge någon rätt till ersättning över huvud taget, i ett klart motsatsförhållande till övriga parter. I förhållande till Bostadsrättsföreningen Sparrisen, Uppsala pastorat, Region Uppsala och Uppsala Kommun Skolfastigheter AB är kommunen att anse som tappande. Kommunen har inte haft något att erinra mot anspråket från Uppsala Kommun Skolfastigheter AB och ska därför ersätta bolagets rättegångskostnader med yrkat belopp. När det gäller ersättningsanspråken som bostadsrättsföreningen, pastoratet och regionen framställt har kommunen inte haft någon erinran mot de anspråk som först framställdes och överlämnat till Mark- och miljööverdomstolen att bedöma skäligheten av de anspråk som därefter framställdes i kompletteringar. Enligt Mark- och miljööverdomstolen får ersättningsanspråken anses skäliga och kommunen ska således ersätta bostadsrättsföreningens, pastoratets och regionens rättegångskostnader med yrkade belopp.

Uppsala kommun har inte haft någon erinran i sig mot ersättningsanspråket från Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1. Vid fördelningen av rättegångskostnaderna i Mark- och miljööverdomstolen måste beaktas att bolaget inte vunnit framgång med yrkandet att vinstfördelningen ska bestämmas till ett högre belopp än det som mark- och miljödomstolen beslutat. Den rättegångskostnadsersättning som kommunen ska utge till bolaget ska därför bestämmas till ett belopp som motsvarar tre fjärdedelar av det som bolaget begärt.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Henrik Jonsson, referent, tekniska rådet Carina Nordström och adjungerade ledamoten Erik Sjöstedt.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-09-06
meddelad i
Nacka

Mål nr F 7918-21

PARTER

Klagande och motparter

1. Bostadsrättsföreningen Sparrisen

Ombud: Advokatfirman Lindahl KB

2. Uppsala kommun

Ombud: Kommunjuristen MI

3. Uppsala Kommun Skolfastigheter AB

Ombud: SP

Motparter

1. Region Uppsala

2. Uppsala Pastorat Svenska

Ombud för 1 och 2: Agenda Advokatbyrå AB

3. Fastighetsbolaget Årsta 85:1
c/o Bonava Sverige AB

Ombud: Aktiebolaget Vesterlins & Co

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2021-10-06 i ärende nr C20582, se bilaga 1 (PR8)

SAKEN

Ersättning med anledning av anläggningsförrättning berörande XXY

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets ersättningsbeslut den 6 oktober 2021 i ärende nr C20582 endast på det sätt att den ersättning som Uppsala kommun (YXY) ska betala till
 - Uppsala Skolfastigheter AB (XYX) bestäms till 11 018 522 kr,
 - Region Uppsala (YYX) bestäms till 4 441 583 kr (av beloppet är 1 000 000 kr redan utbetalat i förskott varmed återstående belopp att betala är 3 441 583 kr), och
 - Fastighetsaktiebolaget Årsta 85:1 (XYY) bestäms till 12 220 388 kr.
 2. Uppsala kommun ska ersätta Uppsala Pastorat och Brf Sparrisen för rättegångskostnader med 37 000 kr vardera. På beloppen ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

Innehåll

DOMSLUT	2
BAKGRUND	4
YRKANDEN	4
Uppsala kommun	4
Brf Sparrisen	5
Uppsala Skolfastigheter	5
INSTÄLLNING FRÅN MOTPARTER	6
UTVECKLING AV TALAN - KLAGANDENA	6
Uppsala kommun	6
Brf Sparrisen	9
Uppsala skolfastigheter	11
UTVECKLING AV TALAN - MOTPARTER	12
Brf Sparrisen	12
Uppsala Pastorat	15
Region Uppsala	17
Fastighetsbolaget Årsta 85:1	19
Uppsala skolfastigheter	19
DOMSKÄL	20
Frågan om avvisning	20
Utgångspunkter för prövningen i sak	20
Är anläggningen är onyttig?	21
Rätten till ersättning för de fastigheter, XXX och YYY, som erhållit andelstalet 0	22
Fördelningen av det gemensamma andelstalet för XYX och XYY. 22	
Beräkningen av värdeminskningen	23
Vinstfördelningen mellan markägare och delägarna	24
Vinstdelningen mellan delägarna	27
Sammanfattning	27
Rättegångskostnader	28

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 9 april 2021 om upphävande av XXY i Uppsala kommun. Beslutet har fått laga kraft. Grunden för upphävandet var en lagakraftvunnen detaljplan där den mark som omfattas av XXY är utlagd som dels allmän plats, dels kvartersmark. XXY belastar i huvudsak fastigheten YXY (Uppsala kommun) och, till mindre del, XXX (Brf Sparrisen). I beslutet den 9 april 2021 beslutade LM även om förtida tillträde och förskott till fastighetsägaren till YYX (Region Uppsala).

Den 6 oktober 2021 beslutade LM om ersättning enligt följande:

Uppsala kommun (YXY) ska betala

- 14 458 500 kr till Uppsala Skolfastigheter (XYX)
- 1 891 300 kr till Brf Sparrisen (XXX)
- 630 200 kr till Uppsala pastorat (YYY)
- 5 655 000 kr till Region Uppsala (YYX)
- 15 660 300 kr till Fastighets AB Årsta 85:1 (XYY)

Brf Sparrisen (XXX) ska betala

- 60 000 kr till Uppsala Skolfastigheter (XYX)
- 21 200 kr Region Uppsala (YYX)
- 60 000 kr till Fastighets AB Årsta 85:1 (XYY)

YRKANDEN

Uppsala kommun har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s ersättningsbeslut

- *i första hand* på så sätt att någon ersättning, utöver det förskott som tidigare utbetalats till Region Uppsala som ägare till YYX, inte ska utgå för upphävandet av XXY

- *i andra hand* på så sätt att:

- fastighetsägarna till XXX och YYY ska inte tillerkännas någon ersättning eftersom fastigheterna inte fick något andelstal vid inrättande av XXY, och
- den totala vinstandelen som ska tilldelas de tidigare delägarna i XXY skäligen ska bestämmas till maximalt tio procent.

Kommunen har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Brf Sparrisen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s ersättningsbeslut i frågan om värdeminskningen

- *i första hand* på så sätt att värdeminskningen för fastigheten XXX ska beräknas på samma sätt som för XYX, dvs genom att beräkna förlusten av möjliga intäkter från 84 parkeringsplatser, vilket innebär en värdeminskning om 11 760 000 kr (84 platser á 140 000 kr/plats), och

- *i andra hand* på så sätt att värdeminskningen för fastigheten XXX ska ske på samma sätt som för YYX och XYY, dvs. genom att uppskatta kostnaden för att anlägga nya parkeringsplatser inom den egna fastigheten, vilket innebär en värdeminskning om 3 360 000 kr (84 platser á 40 000 kr/plats).

Föreningen har även yrkat att domstolen ska ändra LM:s ersättningsbeslut i fråga om vinstdelning

- *i första hand* på så sätt att föreningen erhålla 60 procent av vinsten, vilket motsvarar föreningens andel av parkeringsplatserna.

- *i andra hand* på så sätt att vinsten delas lika mellan delägarna i anläggningen, dvs. att respektive fastighetsägare erhåller 1/5 av vinsten.

Brf Sparrisen har även yrkat ersättning för rättegångskostnader

Uppsala Skolfastigheter har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra Lantmäteriets ersättningsbeslut på så sätt att

- vinstdelningen ska ske utan att fastigheterna XXX och YYY tillerkänns någon andel, dvs på tre fastigheter i stället för fem, och

- det gemensamma andelstalet för XYX och XYY för utförande (85 procent) ska anses belöpa med 66 procent på XYX och med 19 procent på XYY.

INSTÄLLNING FRÅN MOTPARTER

Brf Sparrisen har motsatt sig Uppsala kommuns talan.

Uppsala Skolfastigheter har tillstyrkt Uppsala kommuns yrkande om att fastigheterna XXX och YYY inte ska tillerkännas någon ersättning eftersom fastigheterna inte har haft något andelstal i XXY. I övrigt har Uppsala Skolfastigheter motsatt sig kommunens talan.

Uppsala Pastorat har motsatt sig Uppsala kommuns talan i dess helhet. Uppsala Pastorat har yrkat att mark- och miljödomstolen ska avvisa kommunens förstahandsyrkande.

Uppsala Pastorat har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Region Uppsala har motsatt sig Uppsala kommuns talan i dess helhet. Region Uppsala har yrkat att mark- och miljödomstolen ska avvisa kommunens förstahandsyrkande.

Region Uppsala har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Fastighetsbolaget Årsta 85:1 har motsatt sig ändring Uppsala kommuns talan.

Fastighetsaktiebolaget har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Uppsala kommun har motsatt sig yrkandet om att kommunens förstahandsyrkande ska avvisas.

UTVECKLING AV TALAN - KLAGANDENA

Uppsala kommun

Yrkandet i första hand - Ingen ersättning ska utgå då anläggningen är onyttig

För att ersättning alls ska utgå krävs att en rättighet begränsas och att skada uppkommer från avträdande fastigheter. XXY har aldrig använts, driftats eller

underhållits av anläggningssamfälligheten. Sannolikt har de deltagande fastigheterna under lång tid inte haft kännedom om de rättigheter och skyldigheter som ett deltagande inneburit. Anläggningssamfälligheten har aldrig haft några hyresintäkter för parkeringarna och har därför inte heller skadats av inte längre kunna hyra ut några. Parkeringsytan och övrigt upplåtet utrymme måste anses ha övergivits av anläggningssamfälligheten redan från dag ett och deltaganden i XXY kan därmed inte anses ha haft något värde för de deltagande fastigheterna vid tiden för upphävandet. När en onyttig gemensamhetsanläggning upphävs påverkas inte de deltagande fastigheternas marknadsvärde och någon ersättning ska därför inte utgå.

Kommunen har i ansökan om omprövning av gemensamhetsanläggningen yrkat att anläggningen ska upphävas. Övriga av LM anslutande beslut, utöver anläggningsbeslutet och beslutet om förtida tillträde, ligger helt inom LM:s officialprövning och LM är skyldig att hantera dessa frågor. Vilken ersättning som ska utgå bygger därmed inte på vad kommunen som sökande har yrkat. Inom ramen för domstolsprövningen åligger det dock på kommunen att yrka på och motivera de ändringar av LM:s beslut som kommunen anser ska göras. Kommunen beviljades anstånd med att komplettera överklagandet med eventuella kompletterande yrkanden samt grunder och utveckling av talan. Kommunens förstahandsyrkande ska därför inte avvisas.

Yrkandet i andra hand

Ingen ersättning till XXX och YYY då deras andelstal är 0

Det faktum att parkeringsbehovet enligt Parkeringsöverenskommelsen bedömdes till något annat än vad som år 1984 beslutades avseende andelstalen, ska inte ha någon inverkan på de rättsföljder som 1984-års andelstalsbeslut medför vid avvecklingen av XXY. XXX och YYY ska rimligen inte anses ha varit delägare i XXY. Fastigheterna utan andelstal skulle t.ex. inte ha haft något inflytande vid omröstning av en ekonomisk fråga under ett delägarsammanträde. Den omständigheten att andelstalsbeslutet har fått laga kraft bör inte tillmätas någon avgörande betydelse. Om fastigheterna ändå ska anses som

(fullvärdiga) delägare borde deras andelstal noll medföra att de inte är berättigade till någon ersättning enligt 40 a § AL för att det tidigare upplåta utrymmet återgår till fastighetsägaren.

Vinstdelningen

För en gemensamhetsanläggning för markparkering måste, utifrån likheten med servitutsupplåtelser, det upplåtna utrymmet vara begränsat även i höjdded, dvs. i anläggningsbeslutet upplåts inte allt utrymme under respektive över det upplåtna markutrymmet. För att ersättningsnivån inte ska bli orimligt hög ska det utrymme som ersätts endast utgå från den värdehöjning som framkallats av det ”3D-utrymme” från marknivå/slitlagret upp till rimlig lastbilshöjd. Inte all den boarea som tillskapas i z-led ovanför det utrymme som tidigare var upplåtet till XXY.

Att avträdarna i den del som avser parkeringsytan får ersättning för sin marknadsvärdeminskning och dessutom erhåller merparten av vinsten (75 procent) för parkeringsytan, kan inte anses motsvara hur rationella marknadsmässiga parter skulle agera vid en frivillig överenskommelse. Den tillträdande fastighetsägaren har lagt ner exploateringskostnader och bundit kapital under planprocessen samt har också stått hela planrisken. De delägande fastigheterna kan endast nyttja det upplåta utrymmet för det i anläggningsbeslutet angivna ändamålet, medan fastighetsägaren har möjlighet att fritt disponera fastigheten och på så sätt ta del av den värdeutveckling som uppstår när områdets karaktär och användningssätt förändras. Att passiv avträdare erhåller tre fjärdedelar av vinsten när denne enbart har en rättighet att nyttja det upplåta utrymmet för ett specifikt angivet ändamål, kan inte anses vara en skälig vinstfördelning. Den av LM förordnade sakkunnige har i två senare omprövningsförrättningar kommit fram till en annan vinstdelning. I den ena förrättningen, som också avsåg markparkering, fördelades 50 procent av vinsten till avträdarna och i den andra, som avsåg väg, tilldelades avträdarna 40 procent av vinsten. I båda dessa utredningar tar den sakkunnige hänsyn till att den tidigare upplåtelsen till gemensamhetsanläggning är begränsad i höjdded.

Vidare har en kontrollmätning av de aktuella ytorna visat att dessa är något mindre än vad som först antogs. Även detta motiverar att den procentuella vinstandelen till de avträdande fastigheterna justeras nedåt.

Den totala vinstandelen till de (tre) tidigare delägande fastigheterna i XXY avseende all kvarterersmark, belägen inom parkeringsytan, kommunikationsytan samt grönområdet, bör uppgå till maximalt tio procent, dvs. cirka 6 400 000 kr. De tio procenten ska helt hänföras till den tidigare parkeringsytan. Det ska inte utgå någon andel av vinsten för de områden som tidigare nyttjats som kommunikationsytor och grönområden. Detta då det av LM:s ersättningsbedömning anges att någon skada inte bedöms ha uppstått från delägarna i denna del.

Brf Sparrisen

Värdeminskning

Yrkandet i första hand: LM har med anledning av föreningens planer på att riva två av de nuvarande lokalbyggnaderna för att ersätta dem med annan bebyggelse, kommit fram till att fastigheten, efter en eventuell framtida exploatering, enbart skulle vara i behov av max tio parkeringsplatser. Med hänsyn tagen till vad LM anfört om fastighetens kommande parkeringsbehov bör fastighetens värde-minskning i stället rimligen bestämmas på samma sätt som för XYX, dvs. genom att beräkna förlusten av möjliga intäkter från föreningens 84 parkerings-platser.

Om fastigheten inte längre själv skulle vara i behov av samma parkerings-möjligheter hade parkeringsplatserna i stället upplåtits externt på det sätt som ägaren av XYX antas göra. Om samma värderingsprincip tillämpats för fastigheten som för XYX hade värdeminskningen i stället uppgått till 11 760 000 kr (84 platser á 140 000 kr/plats). Det finns inget i ersättnings-bedömningen som motiverar varför fastigheten och XYX ska behandlas olika i detta avseende.

Att fastigheten åsatts andelstalet 0 saknar betydelse eftersom beräkningen av de deltagande fastigheternas värdeminskning i övrigt helt utgått från hur många

parkeringsplatser respektive fastighetsägare förfogat över enligt Parkeringsöverenskommelsen.

Yrkandet i andra hand: Att parkeringsbehovet för lokalerna inom fastigheten skulle gå från 84 till tio parkeringsplatser bygger på lösa antagen om att antalet bilburna besökare förväntas minska drastiskt till följd av en eventuell framtida exploatering. Att fastighetens lokaler har en mycket god tillgång till besöksparkeringar är något som påverkar hyresnivåerna för lokalerna och även möjligheten att överhuvudtaget kunna hyra ut lokalerna. Att det saknas möjlighet att erbjuda parkeringsplatser till hyresgästernas anställda eller deras kunder påverkar hela fastighetens värde. En mycket god tillgång till parkeringsplatser påverkar även värdet på de lokaler som är upplåtna med bostadsrätt.

Oavsett hur besökarna i framtiden väljer att ta sig till lokalerna kvarstår det faktum att fastigheten blir av med samtliga 84 parkeringsplatser i anledning av att anläggningen upphävts. En rimlig alternativ värdeminskningsberäkning borde åtminstone, i likhet med beräkningen för YYX och XYY, räknas fram genom att uppskatta kostnaden för att anlägga nya parkeringsplatser inom fastigheten som till antalet fullt ut motsvarar det antal som fastigheten förlorar i anledning av att anläggningen upphävts.

Fastighetens värdeminskning bör därför motsvara kostnaden för att anlägga 84 nya parkeringsplatser i kombination med en uppskattad ersättning för hyresbortfall och ett lägre lokalbyggrättsvärde vid kommande exploatering pga. avsaknaden av parkeringsplatser. Enligt LM:s bedömning uppgår kostnaden för att anlägga en ny parkeringsplats inom fastigheten till 40 000 kr. Kostnaden att anlägga 84 nya parkeringsplatser inom fastigheten skulle därmed sammanlagt uppgå till 3 360 000 kr.

Vinstdelning

Yrkandet i första hand: Det är mycket förvånande att både LM och värderingsmannen ansett att ett ”rimligt” utfall vid en normal frivillig överenskommelse hade

varit att föreningen nöjt sig med endast 250 000 kr, vilket motsvarar ca 0,8 procent av vinsten, och detta trots att föreningen nyttjat 60 procent av parkeringsplatserna. Den vinstfördelning som LM beslutat kan därför inte anses vara skälig i den mening som anges i förarbetena till fastighetsbildningslagen, vilket är den enda huvudprincip som ska vara styrande.

Det mest sannolika utfallet vid en normal frivillig överenskommelse hade varit att vinsten fördelats utifrån Parkeringsöverenskommelsen som grundar sig på den parkeringsutredning som stadsarkitektkontoret upprättade. Parkeringsöverenskommelsen utgick från fastigheternas parkeringsbehov och denna fördelning av parkeringsplatserna har sedan anläggningens inrättande aldrig varit ifrågasatt. Vinsten ska således fördelas på så sätt att föreningen erhåller 60 procent av vinsten.

Yrkandet i andra hand: Om domstolen inte skulle anse att utfallet vid en normal frivillig överenskommelse hade varit en vinstfördelning enligt de procentsatser som anges i Parkeringsöverenskommelsen, ska vinsten åtminstone delas lika. Därtill måste likadelning anses vara ett mer troligt utfall vid en normal frivillig överenskommelse än att tre fastighetsägare i detta fall skulle ha förhandlat till sig 99 % av vinsten, särskilt då övriga två fastighetsägare i den delägarförvaltade anläggningen hade kunnat lägga veto.

Uppsala skolfastigheter

Ingen ersättning till XXX och YYY då deras andelstal är 0

Ett deltagande i en gemensamhetsanläggning utan andelstal saknar lagstöd. Konsekvensen av en tillämpning av ett sådant bristfälligt beslut kan också innebära negativa konsekvenser för övriga delägare. Det faktum att anläggningsbeslutet är inkomplett vad gäller XXX och YYY bör rimligen innebära att de inte var att anse som delägare i XXY. Om de skulle anses som delägare bör andelstalet 0 vad gäller utförande medföra att de inte är berättigade till någon ersättning.

Det gemensamma andelstalet för XYX och XYY

Det borde ha varit möjligt att tilldela XYX och XYY enskilda andelstal. När storleken på andelstalen för respektive fastighet är högst relevanta för att bedöma

marknadsvärdesminskningen och för att hantera vinstdelningen, behöver det ske en välmotiverad bedömning av vilka respektive enskilda andelstal de två fastigheterna rimligen hade åsatts år 1984.

Det mest rimliga är att dela upp andelstalet procentuellt efter de hypotetiska krav på parkeringsmöjligheter som år 1984 hade ställts på de båda fastigheterna vid en bygglovsprövning. År 1984 fanns en antagen parkeringsnorm för Uppsala kommun. Vid förrättningens genomförande var XYX:s användning skola, medan XYY:s användning var förskola och kontor. Respektive fastighets behov enligt då gällande parkeringstal bör ligga till grund för den inbördes fördelningen av det gemensamma andelstalet. Detta ger en inbördes fördelning på 78 procent av parkeringsbehovet till XYX och 22 procent av parkeringsbehovet till XYY. Denna fördelning mynnar ut i en andelstalserie på 66 procent till XYX, 19 procent till XYY och 15 procent till YYX.

En omräkning av ersättningen utifrån det anförda innebär att Uppsala Skolfastigheter ska tillerkännas en total ersättning om 25 980 000 kr.

UTVECKLING AV TALAN - MOTPARTER

Brf Sparrisen

Kommunens påstående att anläggningen är onyttig

Föreningen bestrider att anläggningen skulle vara onyttig. Föreningen har nyttjat parkeringsplatserna sedan 1973 efter att föreningen anlade dessa på YXY som var tänkt att vara kvarterets parkeringsfastighet. Detta skedde med stöd av avtal som parterna benämnde servitutsavtal och parkeringsplatserna har därefter använts i föreningens centrumverksamhet. Senare samma år träffade kommunen ett liknande avtal med ägaren av YYY (Uppsala Pastorat) om att denne också skulle få nyttja parkeringsplatserna som föreningen anlagt men mot en engångsersättning. Parkeringarna har sedan de anlades använts som besöksparkeringar för de verksamheter som funnits runt Årsta torg. Föreningen har varit den fastighetsägare med störst behov av parkeringsplatser då det inom XXX finns 18 lokaler fördelat på en yta om 4 415 kvm. Påståendena från kommunen om att respektive

deltagande fastighet ”*saknat behov*” av parkeringsplatserna som omfattas av anläggningen och att delägarnas nytta av avläggningen ”*varit marginell*” är utan förankring.

Den 27 mars 1984 blev föreningen, kommunen, regionen och Uppsala Pastorat överens om att inrätta en gemensamhetsanläggning, dvs. samma dag som anläggningsbeslutet meddelades. Enligt parternas överenskommelse åtog sig kommunen (i egenskap av tidigare ägare till XYX och XYY) och regionen (i egenskap av ägare till YYX), att svara för 85 % respektive 15 % av drift- och underhållskostnaderna för anläggningen. XXX och YYY skulle vara befriad från denna typ av kostnader i enlighet med tidigare ingångna avtal med kommunen. Överenskommelsen om att tre av de deltagande fastigheterna ålagts en större bidragsskyldighet för drift- och underhåll är mot bakgrund av att föreningen anlagt anläggningen förenligt med 15 och 16 §§ anläggningslagen och har inte skett i otillbörligt syfte. Med hänsyn tagen till att 85 procent av kostnaderna för drift- och underhåll ålegat kommunen, i egenskap av delägare i anläggningen, är det antagligt att kommunen utfört all drift- och underhåll i egen regi i stället för att enbart svara för kostnaden. Före inrättandet av anläggningen ansvarade kommunen ensamt för drift- och underhåll av parkeringsplatserna och det är inte förvånade om detta sedan fortsatt. I motsats till vad kommunen påstår har anläggningen alltså driftats och underhållits av de deltagande fastigheterna enligt parternas överenskommelse och anläggningsbeslutet. XXY har fungerat på det sätt som många delägar-förvaltade anläggningar fungerar, nämligen att en delägare tar på sig ett ansvar att för övriga räkning utföra drift och underhåll. Att kommunen mellan 1984 och 2008 möjligen tagit på sig ett för stort ansvar för drift- och underhållsåtgärder saknar i sammanhanget betydelse.

Föreningen har inte fått någon klarhet i varför föreningens dåvarande styrelse 2008 träffade ett nyttjanderättsavtal med kommunen avseende parkeringsplatserna med innebörden att föreningen skulle överta ansvaret för drift- och underhåll. Mest troligt har det berott på okunskap avseende den underliggande rätten att nyttja parkeringsplatserna utan kostnad. Att detta hos föreningen fallit i glömska är inte

förvånande då parkeringsplatserna nyttjats i 35 år utan krav på ytterligare kapital- eller arbetsinsats. Förhållandet att kommunen tecknade ett nyttjanderättsavtal med föreningen som i grunden saknade relevans har dock ingen bäring på kommunens påstående om att anläggningen inte använts och övergivits.

Eftersom förening tillsammans med övriga deltagande fastigheter använt, driftat och underhållit anläggningen sedan den inrättades kan den inte anses ha blivit onyttig.

Kommunens yrkande att föreningen inte ska tillerkännas någon ersättning

Det som ska bedömas är om det är möjligt att delta i en gemensamhetsanläggning med andelstalet 0 i både utförande och drift, vilket LM ansett är möjligt även om det inte är optimalt. Kommunen har fram till att den lämnade in ansökan om att upphäva anläggningen utgått från att XXX varit en av fem deltagande fastigheter. Bakgrunden till varför föreningen erhållit andelstalet 0 i både utförande och drift beror sannolikt på ett förbiseende. En bidragande orsak var troligen föreningens motvillighet till att inrätta anläggningen på ett sätt som skulle innebära kostnader för drift- och underhåll, eftersom föreningen enligt tidigare avtal med kommunen skulle vara befriad från dessa mot att parkeringsplatserna anlades.

Kommunens yrkande att vinstandelen ska sättas ned till 10 procent

Kommunens påstående att ersättningen hade varit en annan om anläggningen hade omprövats från markparkering till garage saknar helt betydelse i målet. Kommunen har frivilligt ansökt om att anläggningen skulle upphävas och inte omprövas. För att genomföra detaljplanen för Årsta torg har det varit nödvändigt att upphäva anläggningen. Något mindre ingripande alternativ har inte föreslagits och troligen har det inte heller varit önskvärt att behålla anläggningen i någon form då marken behövts ta i anspråk för andra ändamål. Eftersom ingen del av vinsten hade kunnat uppstå om anläggningen fanns kvar, saknar det betydelse att en stor del av den vinst som tillskapas är att kunna bygga på höjden. Av värderingsutlåtandet framgår att parkeringsplatserna inte var att betrakta som en begränsad utrymmesrättighet. I stället har det handlat om ett intensivt nyttjande av marken som i normalfallet närmar sig ett ägande, som i sin tur är styrande för hur vinsten fördelas.

Kommunens påstående om att kommunen under alla år sedan anläggningen inrättades har nyttjat marken som sin egen, och att deltagande fastigheter haft en begränsad rättighet till utrymmet är således inte korrekt.

Kommunens påstående att de tidigare delägarna till XXY skulle erhålla 75 procent av vinsten är direkt felaktigt. Beslutet innebär att kommunen tillerkänns 52,5 procent av vinsten (33 869 000 kr) i anledning av att YXY slipper belastningen. Att vinsten i princip delas lika mellan å ena sidan de tidigare deltagande fastigheterna i anläggningen och å andra sidan YXY får i sammanhanget antas efterlikna resultatet av en normal frivillig överenskommelse mellan parterna, vilket är den princip som ska vara styrande.

Kommunen gör gällande att den efter en egen kontrollmätning kommit fram till att parkeringsytan knappt motsvarade 43 procent av anläggningens areal och inte ca 50 procent som LM kommit fram till, vilket kommunen menar påverkar ersättningsfrågan. Kommunen har dock inte angett vilken mätmetod som använts och de värden som påstås ha uppmätts har inte heller använts för att räkna fram arealen. I uträkningen anges även att parkeringsytan motsvarar 44,8 procent av anläggningens areal och inte 43 procent. Mot bakgrund av dessa uppenbara brister kan kommunen inte anses ha visat att arealen skulle vara någon annan än den som LM har angett.

Uppsala Pastorat

Uppsala Pastorats fastighet YYY är en av fem delägare i gemensamhetsanläggningen XXY och har således rätt till den ersättning som LM har beslutat.

Avvisningsyrkandet

Kommunen har först vid mark- och miljödomstolen yrkat att någon ersättning inte ska utgå för upphävandet av gemensamhetsanläggningen. Vid LM motsatte sig kommunen endast värderingen. Den omständigheten att kommunen redan betalat visst förskott på ersättningen till Region Uppsala talar för att kommunen inte varit av uppfattningen att ingen ersättning ska utgå. Yrkandet har därmed inte framställts i behörig ordning.

Yrkandet har i vart fall framställts efter klagotidens utgång och sålunda för sent. Det yrkande som kommunen inledningsvis framställde om att vinstandelen skäligen skulle sättas till betydligt lägre nivåer än 75 procent kan inte anses inrymma ett utökat yrkande om att ingen ersättning ska utgå. Det har efter klagofristens utgång inte inträffat några sådana omständigheter som ger kommunen rätt att ändra dess talan vid domstolen. De omständigheter som kommunen åberopar till stöd för det nya yrkandet har varit kända av kommunen sedan lång tid tillbaka.

Kommunens påstående att anläggningen är onyttig

All den verksamhet som bedrivs i kyrkobyggnaden på fastigheten YYY innebär att det finns ett behov av parkeringsytorna som ingår i XXY. Parkeringsplatserna har använts dagligen och anläggningen är sålunda inte övergiven.

YYY:s deltagande i XXY

Av LM:s protokoll från bildandet av gemensamhetsanläggningen framgår att YYY är en av fem deltagande fastigheter i XXY. Vilket andelstal en fastighet har i anläggningen är ovidkommande för dess status som deltagande. Reglerna för fastställande av andelstal är dispositiva. Vid förvärvet av YYY, år 1973, erlades ett belopp av ägaren till YYY för rätten att utnyttja parkeringen. Rättighetens värde uppgick till 39 procent av fastighetens värde. Det är därmed inte konstigt att man vid bildandet av XXY ansåg att YYY redan erlagt betalning för såväl utförande som drift. Av kommunens ansökan till LM har även kommunen angett YYY som en av de deltagande fastigheterna. Även kommunen synes därmed ha varit av uppfattningen av YYY är en av delägarna i XXY. Av överenskommelsen i förrättningen framgår att parterna är eniga om att YYY har ett behov av parkeringsplatser och att detta behov anses utgöra 10 procent av anläggningens yta samt att parterna kommit överens om en fördelning av andelstalen i enlighet med vad de dispositiva reglerna för detta medger.

Kommunens yrkande att vinstandelen ska sättas ned till 10 procent

Som kommunens talan får förstås har kommunen ingen invändning mot den värdering som avser ersättning på grund av värdeminskning. När det gäller vinstandelen i fråga om XXY har den bedömts till 47,5 procent och inte 75 procent som kommunen påstår. Uppsala pastorat har inget att invända mot utförd värdering, varken beträffande värdeminskning eller vinstandel. Det är inte sannolikt att parten vid en frivillig överenskommelse skulle nöja sig med att enbart få ersättning för markytan om byggrätten sträcker sig flera våningar upp.

Region Uppsala

Region Uppsala har som en av fem delägare i gemensamhetsanläggningen XXY rätt till den ersättning som LM har beslutat. Den värdering som utförts på uppdrag av LM ger en rättvisande bild av såväl värdeminskning som den vinstandel som drabbar, respektive ska tillkomma, den av Region Uppsala ägda fastigheten YYX. Uppsala kommun har betalat ett förskott om 1 000 000 kr till Region Uppsala enligt beslut om förtida tillträde. Domstolen kan inte bestämma den slutliga ersättningen till Region Uppsala till ett lägre belopp än betalt förskott. Uppsala kommun har justerat sitt yrkande i förhållande till Region Uppsala på så sätt att ersättningen aldrig kan sättas lägre än förskottsutbetalningen om 1 000 000 kr. Kommunen har dock inte överklagat LM:s beslut i fråga om Regionens kvotandel om 15 procent av den totala vinstandelen som ska fördelas mellan delägarna i XXY än mindre hur förskottsutbetalningen ska fördelas mellan ersättning för värdeminskning och andel av vinst. Det blir därmed svårt att förstå kommunens yrkande och dess slutanförande.

Avvisningsyrkandet

Kommunen har inte vid förrättningen framfört något yrkande om att ersättning inte ska utgå och inte heller invänt eller klagat på LM:s beslut om förskott på grund av förtida tillträde. Kommunen har först vid mark- och miljödomstolen yrkat att någon ersättning inte ska utgå för upphävandet av gemensamhetsanläggningen. Vid LM motsatte sig kommunen endast värderingen. Yrkandet har därmed inte framställts i behörig ordning.

Yrkandet har i vart fall framställts efter klagotidens utgång och sålunda för sent. Det yrkande som kommunen inledningsvis framställde om att vinstandelen skäligen skulle sättas till betydligt lägre nivåer än 75 procent kan inte anses inrymma ett utökat yrkande om att ingen ersättning ska utgå. Det har efter klagofristens utgång inte inträffat några sådana omständigheter som ger kommunen rätt att ändra dess talan vid domstolen. De omständigheter som kommunen åberopar till stöd för det nya yrkandet har varit kända av kommunen sedan lång tid tillbaka.

Kommunens påstående att anläggningen är onyttig

I byggnaden inom YYY bedriver Region Uppsala verksamhet vid Årsta vårdcentral. Byggnaden inrymmer även en folktandvård. Såväl besökande patienter som personal använder dagligen parkeringen. Parkeringen eller andra delar som ingår i XXY är därmed inte övergiven av deltagande fastigheter.

Kommunens yrkande att vinstandelen ska sättas ned till 10 procent

Kommunen synes inte ha någon invändning mot den utförda värderingen som utförts av Forum Fastighetsekonomi AB. I praxis används normalt genomsnittsvärdeprincipen vid vinstfördelning i samband med inlösen av en rättighet som är av yttäckande karaktär. En sådan rättighet har då ansetts motsvara ett värde om ca 70-80 procent av genomsnittsvärdet.

Det faktum att LM fattat beslut om förskott och ersättningen har erlagts innebär att det under alla omständigheter saknas förutsättningar att bestämma den slutliga ersättningen till Region Uppsala till ett lägre belopp. Det är därför inte möjligt att bifalla kommunens förstahandsyrkande.

Om kommunens andrahandsyrkande skulle få bifall bör förskottsbetalningen om 1 000 000 kr i sin helhet gå i avräkning mot värdeminskning för såväl allmän plats som kvartersmark. Regionen ska i så fall erhålla 15 procent av den vinstandel för kvartersmark som domstolen fastställer.

Fastighetsbolaget Årsta 85:1

Kommunens påstående att anläggningen är onyttig

Parkeringsplatserna i den numera upphävda anläggningen har nyttjats av delägande fastigheter alltsedan anläggningen inrättades 1984. Platserna har fungerat som parkeringar för besökande kring Årsta Torg och därmed fyllt den funktion som avsågs vid upplåtelsen. Anläggningen har därmed inte blivit onyttig.

Kommunens yrkande att vinstandelen ska sättas ned till 10 procent

Fastigheten XYY deltar i anläggningen och har tilldelats ett gemensamt andelstal med ZZZ om 85 procent för utförande och drift. Ersättning för anläggningens upphävande ska utbetalas med stöd av vad som följer av anläggningsbeslutet. Inget annat än det som kommit till uttryck i anläggningsbeslutet kan ligga till grund för bedömningen.

I vinstdelningsfallen ska vinstfördelningen göras utifrån skälighet med syfte att få till stånd ersättningar som motsvarar vad parterna skulle ha kommit överens om vid en normal frivillig situation. Det är uteslutet att delägarna – i händelse av en frivillig uppgörelse – skulle ha landat i en ersättning som motsvarar endast 10 procent.

Fastighetsbolaget har haft och har även framöver behov av parkeringar i närområdet av fastigheten XYY. En direkt konsekvens av att anläggningen upphävs är att bolaget måste lösa parkeringsbehovet på annat sätt och det kommer att vara mycket kostnadsdrivande. Utifrån detta perspektiv är det rimligt att anta att den ersättning som skulle ha utgått om parterna träffat en frivillig uppgörelse överensstämmer med LM:s beslut.

Ersättningsbedömningen överensstämmer också med praxis på området. Marknaden har all anledning att uppfatta servitut och andelar i gemensamhetsanläggningar som en bestående del av äganderätten.

Uppsala skolfastigheter

Uppsala skolfastigheter har inte framfört något ytterligare utöver vad som ovan framgår av dess inställning.

DOMSKÄL

Frågan om avvisning

Uppsala kommun har överklagat LM:s ersättningsbeslut och yrkat att det ska ändras. I överklagandet framställde kommunen tre yrkanden. Yrkandena innebar att två av fastigheterna inte skulle tillerkännas någon ersättning då de inte tilldelats något andelstal och att övriga fastigheter, till följd av andra utgångspunkter för vinstdelningen, skulle tillerkännas en lägre ersättning än vad LM beslutat om. Kommunen begärde, och medgavs, anstånd med att komplettera överklagandet med yrkanden samt grunder och utveckling av talan. I den komplettering som senare kom in yrkande kommunen i första hand att ingen fastighet skulle tillerkännas ersättning då gemensamhetsanläggningen var obehövlig. I andra hand vidhöll kommunen i huvudsak vad som tidigare yrkats.

Mark- och miljödomstolen kan inledningsvis konstatera att den omständigheten att kommunen under LM:s förrättningen inte uttryckligen motsatt sig att utge ersättning, inte innebär att kommunen varit förhindrad att överklaga LM:s ersättningsbeslut och i domstol yrka på att ersättning inte ska utgå. Det vidare kan noteras att LM i sitt beslut konstaterat att det i förrättningen framförts en mängd synpunkter angående hur ersättningen ska beräknas och fördelas och att dessa betraktats som synpunkter och inte som yrkanden.

Kommunen har begärt och erhållit anstånd med att framställa kompletterande yrkande. Det yrkande som framställts efter anståndstiden ryms inom den sak som ska prövas i målet, dvs. frågan vilken ersättning som ska utgå för upphävandet av XXY. Domstolen anser inte att det finns anledning att avvisa yrkandet. Domstolen övergår därmed till att pröva framförda yrkanden i sak.

Utgångspunkter för prövningen i sak

Rätten till ersättning regleras i 40 a § anläggningslagen (1973:1149). Av bestämmelsen följer att om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt anläggningslagen eller motsvarande äldre bestämmelser, begränsas eller upphävs, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från

belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Av förarbetena till bestämmelsen framgår att ett typfall av begränsning eller upphörande av en rättighet är att ett grönområde, som utgör en gemensamhetsanläggning, inskränks för att marken ska användas för ett nytt ändamål, t.ex. bostäder, med anledning av en ny detaljplan för området. Inskränkningen innebär då att de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen förlorar i värde, eftersom deras tillgång till grönområdet minskar. Samtidigt uppkommer en vinst för den fastighet där grönområdet är beläget, eftersom den marken till följd av det nya användningsområdet blir mer värdefull. Paragrafen möjliggör i en sådan situation ersättning från den senare fastigheten till de deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen som lider skada med anledning av inskränkningen (prop. 2014/15:71 s. 43). Syftet med ersättningsbestämmelsen är sålunda att ersättning ska utgå när de berörda fastigheterna orsakas en värdoförändring till följd av upphävandet eller begränsningen av en rättighet.

Är anläggningen är onyttig?

Uppsala kommun har i första hand yrkat att ingen ersättning ska utgå till följd av upphävandet av XXY, med undantag av det förskott som redan erlagts, då anläggningen är onyttig. Detta har motparterna motsatt sig med motiveringen att anläggningen har nyttjats som parkering av deltagande fastigheter.

Av praxis framgår att ersättning inte ska utgå när en gemensamhetsanläggning upphävts på grund av att den blivit onyttig, se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 2 november 2021 i mål nr F 11674-20. I det fallet var det fråga om gemensamhetsanläggningar (vägar) som tillkommit genom förrättning år 1946 där de aktuella vägarna inte använts på decennier och inte heller fanns kvar fysiskt. Anläggningarna hade också förbisetts vid senare förrättningar i området avseende avstyckningar, sammanläggningar och fastighetsreglering. Vid dessa förhållanden fann Mark- och miljööverdomstolen att gemensamhetsanläggningarna saknade värde för delägarna vid tidpunkten för anläggningarnas upphävande och att anläggningarna blivit onyttiga.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Gemensamhetsanläggningen XXY avser parkering med tillhörande belysning och dränering samt gräs- och planteringsytor. Anläggningen bildades 1984.

Anläggningen har alltsedan den bildades använts för det avsedda ändamålet av de deltagande fastigheterna. Mot denna bakgrund kan förhållandena i detta fall inte jämföras med de förhållanden som förelåg i det tidigare nämnda avgörandet från Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljödomstolen anser därmed att gemensamhetsanläggningen hade ett värde för delägarna vid tidpunkten för anläggningens upphävande och att anläggningen inte är onyttig. Vad kommunen anfört om driften och underhållet av anläggningen påverkar inte denna bedömning. Kommunens yrkande i första hand ska därmed avslås.

Rätten till ersättning för de fastigheter, XXX och YYY, som erhållit andelstalet 0

Av anläggningsbeslutet från den 27 mars 1984 framgår att fastigheterna XXX och YYY tilldelats andelstal 0. Med anledning av detta har Uppsala kommun och Uppsala Skolfastigheter har yrkat att fastigheterna XXX och YYY inte ska tillerkännas någon ersättning.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Av anläggningsbeslutet från den 27 mars 1984 framgår att deltagande fastigheter i anläggningen är bl.a. XXX och YYY. Domstolen delar därmed LM:s bedömning att det är klart fastigheterna XXX och YYY är deltagare i XXY, dock med andelstal 0. Eftersom fastigheterna är deltagare i gemensamhetsanläggningen och har nyttjat parkeringen innebär upphävandet av anläggningen en skada, värdeminskning, för dessa fastigheter som ska ersättas. Domstolen anser därmed att Uppsala kommuns och Uppsala Skolfastigheters yrkande om att dessa fastigheter inte ska tillerkännas någon ersättning, ska avslås.

Fördelningen av det gemensamma andelstalet för XYX och XYY

I anläggningsbeslutet från den 27 mars 1984 tilldelades fastigheterna XYX och XYY ett gemensamt andelstal om 85 procent. LM har i sitt ersättningsbeslut

utgått från att andelstalet ska fördelas jämnt mellan fastigheterna, dvs. 42,5 procent till XYX och 42,5procent till XYY.

Uppsala Skolfastigheter (XYX) har yrkat att det gemensamma andelstalet ska anses belöpa med 66 procent XYX och med 19 procent på XYY med motiveringen att det redan 1984 borde ha varit möjligt att åsätta fastigheterna enskilda andelstal utifrån fastigheternas behov enligt då gällande parkeringstal.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Vid tidpunkten för anläggningens bildande ägdes båda fastigheterna, XYX och XYY, av Uppsala kommun. Domstolen delar LM:s bedömning att det gemensamma andelstalet om 85 procent är en följd av att den dåvarande ägaren till fastigheterna, Uppsala kommun, tagit på sig ett större andelstal än det behov av parkeringsplatser som då förelåg. Mot denna bakgrund bedömer domstolen att Uppsala Skolfastigheters yrkande om att en annan fördelning av andelstal ska läggas till grund för beräkning av ersättningen, ska avslås.

Beräkningen av värdeminskningen

LM har funnit att värdeminskningen för fastigheten XXX till följd av upphävandet av gemensamhetsanläggningen uppgår till 1 500 000 kr. LM har vid sin beräkning av ersättningen bl.a. utgått från kostnaden för att tillskapa tio nya markparkeringsplatser (10 platser á 40 000 kr/plats).

Brf Sparrisen har yrkat att ersättningen för värdeminskning i stället ska beräknas, i första hand, utifrån en förlust av intäkter från 84 p-platser, dvs. 11 760 000 kr (84 platser á 140 000 kr/plats) och, i andra hand, utifrån kostnaden att anlägga 84 p-platser, dvs. 3 360 000 kr (84 platser á 40 000 kr/plats).

Mark- och miljödomstolens bedömning

När det gäller Brf Sparrisens yrkande i första hand delar domstolen den bedömning som LM gjort, dvs. att då fastigheten XXX tilldelats andelstalet 0 är det inte rimligt att anta att fastigheten skulle få tillgodoräkna sig några parkeringsplatser vid en exploatering. De platser som föreningen använt har varit gemensamma med

övriga delägare och föreningen kan därmed inte tillgodoräkna sig någon förlust för dessa platser. Fastigheten kan därför inte heller räkna med intäkter från några parkeringsplatser. Brf Sparrisen har anfört att det saknas anledning att beräkna värdeminskningen på olika sätt för fastigheterna XXX och XYX. Men till skillnad från XXX så tilldelades XYX ett andelstal i samband med anläggningens bildande. Brf Sparrisens yrkande i första hand ska därmed avslås.

När det gäller Brf Sparrisens yrkande i andra hand kan det konstaterats att föreningen inte haft någon rättighet till att nyttja 84 parkeringsplatser. Föreningen kan därmed inte heller tillerkännas ersättning för kostnaden att anordna så många platser. LM har bedömt att föreningen ska ersättas för kostnaden att anordna tio nya markparkeringsplatser. Vid den bedömningen har hänsyn tagits till att de lokaler som finns inom föreningens byggnader främst nyttjas av verksamheter som vänder sig till lokala kunder. Domstolen anser att LM:s bedömning är rimlig och att det inte framkommit något som utgör skäl att frångå den. Även yrkandet i andra hand ska därmed avslås.

Vinstfördelningen mellan markägare och delägarna

Uppsala kommun har yrkat att den totala vinstandelen avseende all kvartersmark, belägen inom parkeringsytan, kommunikationsytan samt grönområdet, bör uppgå till maximalt tio procent, dvs. cirka 6 400 000 kr.

Samtliga delägare i XXY har fått tillfälle att yttra sig över kommunens yrkande och har motsatt sig det.

LM:s beslut innebär att vinsten beräknats uppgå till 64 190 000 kr. Beloppet i sig har inte ifrågasatts. För de delar av anläggningen som nyttjas som parkering har delägarna erhållit 75 procent av vinsten och för de delar som nyttjas för kommunikation och grönytor har delägarna fått 20 procent av vinsten. Eftersom parkeringsytorna omfattar ca 50 % av ga:9:s totala areal har LM ansett det skäligt att sammantaget att 47,5 procent $(75 + 20) / 2$ av vinsten ska tillfalla delägarna, dvs. 30 490 000 kr. Av LM:s ersättningsbedömning (UT3) framgår att parkeringsanvändningen bedömts vara ett intensivt nyttjande som närmar sig

ägande. Då nyttjandet varit oklart eftersom både fastighetsägare som saknat andelstal och markägaren nyttjat parkeringen, har LM bedömt att för de delar som nyttjas som parkering bör delägarna få 75 procent av vinsten. När det gäller kommunikationsytor och gräs- och parkeringsytor har nyttjandet ansetts som mindre intensivt och LM har bedömt det som skäligt att 20 procent av vinsten bör tillfalla delägarna.

Uppsala kommun har invänt mot den vinstfördelning som LM beslutat om och i huvudsak invänt följande. LM inte tagit hänsyn till de kostnader och den risk som planförfarandet inneburit för kommunen. Vinstfördelningen bör ta hänsyn till att XXY:s utrymme varit begränsat till endast markplan och första våningsplanet och att det stora värdet av byggrätten därmed är beläget utanför (ovanför) XXY:s utbredning. Vidare har kommunen anfört att värdet förändringen för avträdande fastigheter endast är drygt sex procent av den totala värdet förändringen, att fastighetsägaren har fortsatt att nyttja marken som sin egen samtidigt som avträdande fastigheter haft begränsad rättighet till utrymmet och att parkeringsytans areal är något mindre än vad LM utgått ifrån. När det gäller grönområdet har kommunen anfört att då markägaren fortsatt att förvalta området och då ingen skada uppstår för delägarna, bör någon andel av vinsten inte utgå till avträdarna.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Av 40 a § anläggningslagen framgår att 5 kap. 10-12 § FBL utgör grunden för beräkning av ersättningen. I nu aktuellt fall är det fråga om utrymmen som i detaljplanen inte angivits som allmän plats, utan som kvartersmark. I detta fall ska 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL tillämpas, s.k. vinstdelning. Detta innebär att ersättningen ska bestämmas så att den vinst som uppstår ska fördelas på ett skäligt sätt. Av förarbetena framgår att vad som är skäligt får avgöras från fall till fall i rättstillämpningen med ledning av principen att vinsten bör fördelas på det sätt som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överlåtelse (prop. 1991/92:127 s. 69). I skilda ersättningssituationer har det utvecklats olika metoder för bedömning av vad som är en skälig vinstfördelning. Oavsett vilken metod som används som

utgångspunkt bör den kunna frångås för att ett rimligt resultat ska kunna uppnås (jfr MÖD 2015:10).

LM har vid vinstfördelningen gjort skilda bedömningar avseende parkeringsytan och grönytorna. Domstolen anser att det är rimligt och ingen motpart har heller invänt mot detta. I likhet med LM uppfattar domstolen att den praxis som finns avseende vinstfördelning innebär att vikt lagts vid hur intensivt nyttjandet har varit. När det gäller en parkeringsyta är det ofta fråga om ett intensivt nyttjande som närmare sig ett ägande, vilket talar för att en stor del av vinsten ska tillfalla delägarna i anläggningen. Domstolen anser dock att en fördelning av vinsten som innebär delägarna erhåller 75 procent för de delar som nyttjas som parkering inte är ett rimligt resultat och är inte heller ett sannolikt utfall vid en frivillig överenskommelse mellan, som i detta fall, någorlunda jämnstarka parter. Viss hänsyn bör också tas till att en stor del av värdeökningen ligger i bygggrätter som tillskapas utanför (ovanför) det utrymme som gemensamhetsanläggningen upptagit.

Som domstolen konstaterat tidigare är fördelningen av vinsten ytterst en skälighetsbedömning. Vid en sådan bedömning finner domstolen att det mest sannolika utfallet av en förhandling om fördelningen av vinsten avseende parkeringsytan är att den skulle ha delats lika. Detta innebär att delägarna i XXY ska erhålla 50 procent av vinsten. Då det är fråga om en skälighetsbedömning motiverar vad kommunen har anfört om storleken på parkeringsytan inte någon ytterligare justering av vinstandelen. Även om värdet förändringen för avträdande fastigheter utgör endast en liten del av den totala värdet förändringen, är det enligt domstolen inte rimligt att tro att avträdande fastigheter vid en frivillig överenskommelse skulle ha accepterat en så låg andel av vinsten som kommunen gör gällande.

När det sedan gäller kommunikationsytorna samt gräs- och planeringsytor gör domstolen ingen annan bedömning än LM, utan anser det som skäligt att 20 procent av vinsten bör tillfalla nu aktuella delägare i XXY.

Vinstdelningen mellan delägarna

Brf Sparrisen har yrkat att vinstfördelningen mellan delägarna i gemensamhetsanläggningen bör ändras på så sätt att Brf Sparrisen i första hand ska erhålla 60 procent av vinsten och i andra hand att vinsten delas lika mellan delägarna i anläggningen, dvs. respektive fastighetsägare erhåller 1/5 av vinsten.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Som tidigare anförts har fastigheten XXX inte erhållit något andelstal i gemensamhetsanläggningen. LM har dock bedömt att det inte är sannolikt att en delägare, även om denne inte erhållit något andelstal, skulle avstå från gemensamhetsanläggningen utan att få någon andel av vinsten. Domstolen delar denna uppfattning. Eftersom andelstalet är 0 har dock Brf Sparrisen inte kunnat räkna med att tillgodogöra sig några parkeringsplatser och det är därmed inte rimligt att föreningen ska erhålla 60 procent av vinsten. Utgångspunkten för fördelning av vinst mellan delägare är normalt att fördela vinsten efter andelstal. Mot den bakgrunden är det därför inte heller rimligt att varje fastighetsägare, mot bakgrund av de skilda andelstalen, skulle dela vinsten lika.

Domstolen anser därför i likhet med LM att det få ske en skälighetsbedömning av hur stor del av vinsten som ska tillfalla XXX. LM har bestämt vinstandelen till 25 procent av den värdeminskning som baserar på den markandel som blir kvartersmark vilket blir 250 000 kr. Utgångspunkten är det påslag om 25 procent som tillämpas enligt expropriationslagen och som är tänkt att kompensera fastighetsägaren för det pris som denna normalt skulle kunna tänka sig att frivilligt sälja sin fastighet för. Domstolen anser att detta utgör en skälig vinstandel och att det inte framkommit något som ger anledning att frånga LM:s bedömning. Brf Sparrisens yrkande ska därmed avslås.

Sammanfattning

Mot bakgrund av vad som framgår ovan innebär domstolens ställningstaganden sammantaget följande.

Brf Sparrisen och Uppsala Skolfastigheters överklagande avslås i sin helhet.

Uppsala kommuns överklagande får delvis bifall på så sätt att den vinstandelen avseende mark som utgör kvartersmark som ska tillfalla delägarna i XXY bestäms till 35 procent $((50 + 20) / 2)$, dvs. 22 466 500 kr. Som domstolen konstaterat ovan ska den vinstandel som ska tillfalla fastigheterna XXX och YYY kvarstå oförändrad, dvs, totalt 333 000 kr. Den andel som ska fördelas mellan XYX, YYX och XYY uppgår därmed till 22 133 500 kr $(22\,466\,500 - 333\,000)$. Denna vinstandel fördelas på så sätt att XYX med andelstal 42,5 procent ska erhålla 9 406 737,50 kr, YYX med andelstal 15 procent ska erhålla 3 320 025 kr och XYY med andelstal 42,5 procent ska erhålla 9 406 737,50 kr. I övrigt kvarstår LM:s ersättningsbeslut oförändrat. Detta innebär att den ersättning som Uppsala kommun, YXY, ska betala till ägarna av de tre fastigheter som påverkas av domstolens ställningstagande ska beräknas enligt följande.

XYX: $(9\,406\,737,50 + 933\,000 + 583\,750) \times 1,0087 = 11\,018\,522$ kr **YYX:** $(3\,320\,025 + 667\,000 + 416\,250) \times 1,0087 = 4\,441\,583$ kr

XYY: $(9\,406\,737,50 + 1\,667\,000 + 1\,041\,250) \times 1,0087 = 12\,220\,388$ kr

Beloppen har, i enligt med LM:s beslut, räknats upp med 0,87 procent för att kompensera för utvecklingen av KPI mellan tidpunkten för LM:s värdering och beslutsdatumet. I övrigt kvarstår LM:s ersättningsbeslut oförändrat.

Rättegångskostnader

Mark- och miljödomstolen får, enligt 16 kap. 14 § FBL, 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 tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

Detta mål gäller frågan ersättning i samband med upphävandet av XXY. När det gäller kommunens yrkande om att ingen ersättning ska utgå samt yrkandet om att vinstandelen ska bestämmas till en lägre procentsats, står samtliga tidigare delägare i motpartsförhållande till kommunen och de har samtliga fått tillfälle att

yttra sig i frågan. Uppsala kommun har i denna del fått delvis framgång med sin talan då mark- och miljödomstolen bestämt att vinstdelningen ska ske med en annan, lägre procentsats, än den som LM beslutat om.

Av 18 kap. 4 § rättegångsbalken följer att om en parts yrkande vinner bifall endast till viss del så ska vardera parten bära sin egen kostnad eller erhålla jämkad ersättning. Mot bakgrund av att Uppsala kommun endast delvis fått bifall till sin talan i denna del bedömer domstolen att vardera parten i denna fråga ska bära sin rättegångskostnad.

Domstolen har inte kommunicerat Uppsala Skolfastigheters och Brf Sparrisens överklaganden, utan endast låtit övriga parter ta del av dessa för kännedom. Det har därmed inte funnits anledning för övriga parter att vidta några åtgärder med anledning av dessa överklaganden som föranlett kostnader. Någon ersättning för rättegångskostnader ska därmed inte utgå i denna del.

Uppsala kommuns yrkande om att fastighetsägarna till XXX och YYY ska inte tillerkännas någon ersättning eftersom fastigheterna inte fick något andelstal vid inrättande av Årsta ga:9 har avslagits. I denna fråga finns ett tydligt motpartsförhållande mellan å ena sidan Uppsala kommun och å andra sidan ägarna till XXX och YYY. I denna del har kommunen förlorat då ersättningen till XXX och YYY kvarstår oförändrad. Brf Sparrisen och Uppsala Pastorat ska därmed få ersättning för sina rättegångskostnader i den mån deras kostnader belöper på denna fråga.

Den av Uppsala Pastorat yrkade ersättningen framstår i sig som skälig utifrån frågorna i målet och den skriftväxling som varit. Av nedlagd tid får cirka en tredjedel anses belöpa på frågan om fastighetens rätt till ersättning mot bakgrund av att andelstalet bestämts till 0. Uppsala kommun ska därmed ersätta Uppsala Pastorat för ombudskostnader med 37 000 kr varav 7 400 avser mervärdesskatt.

Även den av Brf Sparrisen yrkade ersättningen framstår som skälig i sig utifrån frågorna i målet och den skriftväxling som varit. På motsvarande sätt som för Uppsala pastorat får ungefär en tredjedel av den tid som hänför sig till bemötandet av kommunens överklagande anses belöpa på frågan om fastighetens rätt till ersättning mot bakgrund av att andelstalet bestämts till 0. Uppsala kommun ska därmed ersätta Brf Sparrisen med 37 000 kr varav 7 400 avser mervärdesskatt.

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

Överklagande senast den 27 september 2022.

Malin Wik

Monica Haapaniemi

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Wik , ordförande, och tekniska rådet Monica Haapaniemi.



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.