



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060106

DOM
2012-10-30
Stockholm

Mål nr
F 10361-11

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2011-11-21 i mål nr F 1473-11, se bilaga A

KLAGANDE

1. A L

2. L B

Ombud för 1-2: Advokaten M M

MOTPART

H B

Ombud: Advokaten L G

SAKEN

Klyvning av fastigheten X i Tanums kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut 2010-03-25 rörande fastighetsbildning i ärende nr O043600 samt återförvisar målet till lantmäterimyndigheten för erforderlig handläggning.

Dok.Id 999046

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

För den fortsatta handläggningen föreskriver Mark- och miljööverdomstolen att A L och L B såsom en gemensam lott ska erhålla lotten B och lotten C att ägas med en andel om hälften vardera samt att H B ska erhålla lotten A. Vidare ska servitut tillskapas för gångpassage för lotten A över lotten C.

2. A L och L B förpliktas att solidariskt, senast den 30 november 2012, betala 1 166 667 kr till H B. Om betalning erläggs senare utgår dröjsmålsränta enligt 6 § räntelagen från förfallodagen till dess betalning sker.

3. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut 2010-03-25 i ärende nr O043600 såvitt avser fördelningen av förrättningskostnaderna.

4. Mark- och miljööverdomstolen befriar A L och L B från skyldigheten att ersätta H B rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen, och förpliktar istället H B att ersätta A L och L B för deras rättegångskostnader:

- a) i mark- och miljödomstolen med 384 688 kr, varav 208 800 kr utgör ombudsarvode, 98 950 kr utlägg och 76 938 kr mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 november 2011 samt
- b) i Mark- och miljööverdomstolen med 137 250 kr, varav 109 800 kr avser arvode och 27 450 kr mervärdesskatt, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A L och L B har vidhållit de yrkanden som framställdes i mark- och miljödomstolen, med följande justering. Vad gäller frågan om vem som ska svara för förrättningskostnaderna har de i första hand yrkat att H B ensam ska svara för dessa, och i andra hand att de själva vardera ska svara för högst en fjärdedel var. Vad gäller lotternas utformning har de förklarat sig villiga att godta de eventuella justeringar av de yrkade lotterna som Mark- och miljööverdomstolen finner lämpliga. Vidare har de yrkat att de ska befrias från skyldigheten att ersätta H B för dennes rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Slutligen har de yrkat ersättning för sina egna rättegångskostnader såväl vid mark- och miljödomstolen som här.

H B har bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom. Han har dock förklarat sig villig att godta den eventuella justering av gränsen mellan lotten B och lotten C som Mark- och miljööverdomstolen finner lämplig och som innebär att den byggnad som enligt lantmäterimyndighetens är belägen på både lotten B och lotten C endast förläggs på lotten C. Avslutningsvis har han yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Det antecknas att samtliga parter önskar och godtar att ett servitut tillskapas för en gångpassage över lotten C, oavsett vem av parterna som tilldelas aktuell lott.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har vidhållit vad som tidigare framförts och i huvudsak gjort följande tillägg.

A L och L B

Lantmäterimyndigheten har inte uttalat att den av dem yrkade fastighetsbildningen skulle vara olämplig utifrån fastighetsbildningslagens bestämmelser, tvärtom. Att den yrkade fastighetsbildningen är lämplig vinner dessutom klart stöd i den förebringade utredningen. Genom att lägga ut lotten A som en fastighet och hålla samman lotterna B och C som en fastighet uppnår man en betydligt bättre fastighetsindelning. Detta särskilt med tanke på den extrema närheten mellan bostadsbyggnaderna på lotterna B

och C, även om nuvarande byggnad på lotten C skulle ersättas med en annan byggnad. De har i mark- och miljödomstolen yrkat mindre arealer av den yta som lantmäterimyndigheten refererat till som den ”fertila ytan”, en omständighet som mark- och miljödomstolen inte har berört i sin dom.

Den nu beslutade fastighetsindelningen är olaglig eller i vart fall olämplig. Detta då gränsdragningen mellan lotterna B och C har skett rakt igenom en byggnad, vilken inte är konstruktivt avskild i två enheter. Mark- och miljödomstolen har bortsett från detta, och endast noterat att H B uppgett sig ha för avsikt att uppföra en ny byggnad på lotten C. Det finns emellertid inget myndighetsbeslut om rivning av byggnaden. Hur rivningsfrågan ska hanteras har inte heller berörts av vare sig lantmäterimyndigheten eller mark- och miljödomstolen. Eftersom någon samäganderätt till byggnaden inte skulle föreligga skulle inte någon god man kunna förordnas. Äganderätten till byggnaden skulle då vara uppdelad mellan parterna, låt vara att de själva skulle sakna möjlighet att utan H B:s medverkan få tillgång till sin del. På grund av den delade äganderätten skulle krävas att ägarna var överens om en rivning av byggnaden för att en sådan skulle kunna komma till stånd. Eftersom en rivning kan få till följd att en ny, mer skrymmande byggnad uppförs på lotten C motsätter de sig emellertid detta. Även om H B skulle anses ha rätt att riva byggnaden utan samtycke från övriga finns det i vart fall inga garantier för att en rivning faktiskt kommer till stånd. Att lägga H B:s uttalanden härom till grund för ett beslut är rättsligt och processuellt fel. Under alla förhållanden kommer något bygglov för en ersättningsbyggnad på lotten C inte att kunna meddelas, oaktat det positiva förhandsbeskedet. Detta eftersom den tänkta ersättningsbyggnaden kommer att innebära en betydande olägenhet för lotten B. Om bygglov trots detta skulle medges kommer de att överklaga beslutet.

Bakgrunden till klyvningen är långvarig split mellan syskonen. På grund av detta är det av stor betydelse att H B tilldelas lotten A, som är belägen ca 50 m från övriga byggnader. Osämjan kommer då inte att få samma hämmande inverkningar på fastighetsanvändningen som den nuvarande lottläggningen.

Vad gäller förrättningskostnaderna så lämnade H B vid ansökan om klyvning ett förbehållslöst åtagande att ensam svara för förrättningskostnaderna. Han har inte någon gång under lantmäterimyndighetens handläggning återtagit sitt åtagande. Skäl för att frångå åtagandet har inte heller angetts av lantmäterimyndigheten.

H B

Den beslutade fastighetsindelningen är varken olaglig eller olämplig. Att man valt att dra en fastighetsgräns genom en byggnad är ett praktiskt och tidigare nyttjat sätt för lantmäterimyndigheten att få till stånd en rivning av byggnaden. Syftet har inte varit att byggnaden permanent ska kvarbli på lotterna C och B. Den beslutade fastighetsbildningen kommer att få till följd att varken ägaren till lotten C eller ägaren till lotten B har nytta av byggnaden. Eftersom respektive ägare kan råda över sin del av byggnaden så kan A L och L B välja att riva sin del, vilket får till effekt att resterande del av byggnaden blir obrukbar. Något rivningslov behövs inte eftersom byggnaden är belägen utanför detaljplanelagt område. För det fall han själv skulle bestämma sig för att inte uppföra en ersättningsbyggnad på lotten C så skulle inte detta påverka A L:s och L B:s rådighet över lotten B. Som framgår av åberopat värderingsutlåtande skulle det inte heller vara till skada för A L och L B om han väljer att inte riva sin del av byggnaden.

Uppförandet av den ersättningsbyggnad H B planerar på lotten C kommer att medföra att avståndet mellan bostadshusen på lotten B och lotten C kommer att öka, även om de alltjämt kommer att ligga nära varandra. Ersättningsbyggnaden kommer dock även att vara vriden i förhållande till den befintliga byggnaden, vilket kommer att medföra att användningen kommer att ske bortvänt från byggnaden på lotten B. Ett positivt förhandsbesked har lämnats för den planerade ersättningsbyggnaden. Vid denna prövning har det inte bedömts att byggnaden skulle innebära en betydande olägenhet för lotten B. Praxis visar att om fastighetsbildning skett för bebyggelse i ett område utan detaljplan ska bygglov normalt kunna påräknas. Det saknas således skäl att anta att A L och L B framgångsrikt skulle kunna motsätta sig ersättningsbyggnaden. Om så mot förmodan skulle ske är det i vart fall endast han själv som lider skada, eftersom han då varken kan bebygga sin

lott eller vidmakthålla och nyttja den befintliga byggnaden. Den risken är han medveten om.

Vad gäller fördelningen av ansvaret för förrättningskostnaderna så undersökte syskonen inledningsvis olika sätt att dela upp fastigheten på. Själv var han ansvarig för att undersöka möjligheten till klyvning. För att få lantmäterimyndigheten att uttala sig om möjligheterna till detta krävdes att en ansökan gavs in, vilket man således gjorde. Syskonen har emellertid alltid delat på samtliga kostnader som berört fastigheten och man var också överens om att dela på de kostnader som skulle uppkomma vid en uppdelning. När sedermera klyvning framstod som det realistiska alternativet och arbetet med detta, med stöd av den tidigare ingivna ansökan, påbörjades var parterna helt eniga om att dela på kostnaden. Ingen övervägde vad som hade angivits i ansökan angående förrättningskostnaderna och istället delade de under förfarandet lika på de kostnader som fakturerades. A L och L B har inte någon gång under förfarandet upplyst honom om den inställning i frågan som de sedermera framförde i mark- och miljödomstolen. Eftersom samtliga parter har framställt yrkanden och drivit egna ståndpunkter samt genom tilldelningen av en klyvningslott har haft nytta av förrättningen är det skäligt att förrättningskostnaderna ska fördelas som underinstanserna beslutat.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

A L och L B har åberopat ett flygfotografi och ett värderingsutlåtande samt viss e-postkorrespondens. H B har åberopat ett utlåtande och två brev.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde med syn på fastigheten.

Bestämmelser om de mer allmänna lämplighetsöverväganden som ska göras vid fastighetsbildning hittas i 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), medan 11 kap. samma lag innehåller bestämmelser avseende fastighetsbildningsåtgärden klyvning.

Utformningen av klyvningslotterna

Mark- och miljööverdomstolen bedömer inledningsvis att samtliga lotter, så som de utformats i det överklagade lantmäteribeslutet, till sin storlek och utformning i allt väsentligt är förenliga med fastighetsbildningslagens bestämmelser såtillvida att de skulle kunna bilda egna fastigheter samt att lotterna B och C tillsammans skulle kunna bilda en fastighet. Undantaget är det förhållandet att en fastighetsgräns dragits genom en byggnad. Beaktas ska härvid att byggnaden i fråga, enligt vad som kunnat konstateras vid syn på platsen, är i beboeligt skick. Det kan då inte anses förenligt med de allmänna lämplighetskraven i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen att låta en fastighetsgräns löpa genom byggnaden. Eftersom samtliga parter, i detta avseende, har förklarat sig beredda att godta de justeringar av fastighetsgränserna som Mark- och miljööverdomstolen finner lämpliga är Mark- och miljööverdomstolen oförhindrad att vid sin fortsatta prövning utgå från att en justering, om behövt med hänsyn till lottläggningen, av lantmäterimyndighetens utformning av lotterna kan ske på så sätt att den aktuella byggnaden i sin helhet förläggs på lotten C. Med hänsyn till den ringa storleksskillnad för respektive berörd lott som en sådan åtgärd innebär får lotterna då anses till såväl storlek som utformning fullt ut förenliga med fastighetsbildningslagens bestämmelser.

Att lotterna i det överklagade lantmäteribeslutet beslutet givits en snäv avgränsning, vilket lämnat en större del av den ursprungliga fastigheten för gemensamt nyttjande, talar enligt Mark- och miljööverdomstolens mening för att en utformning av lotterna i enlighet med det tidigare beslutet är att föredra framför de olika alternativ som presenterats av A L och L B. A L och L B har förklarat sig godta de justeringar av de yrkade lotternas utformning som Mark- och miljööverdomstolen finner lämpliga. Det föreligger därför inte något hinder mot att Mark- och miljööverdomstolen vid den fortsatta prövningen av lottläggningen utgår från den utformning av lotterna som lantmäterimyndigheten beslutat, vid behov med ovan omtalad justering av gränsen mellan lotterna B och C.

Lottläggningen

Vid fastighetsbildning kan man normalt inte fästa någon vikt vid en omständighet som att två eller flera fastigheter ägs av samma person, eftersom det inte finns någon säkerhet för att detta förhållande kommer att bestå. Av ett liknande resonemang kan sägas följa att huruvida två fastigheter efter förrättningen kommer att ha olika ägare, och huruvida dessa ägare står på god fot med varandra, normalt inte kan tillmätas avgörande betydelse. Det finns nämligen ingen säkerhet för att ett sådant förhållande kommer att bestå. I rättsfallet NJA 1999 s. 339 har emellertid Högsta domstolen konstaterat att det vid klyvning finns större möjligheter att ta hänsyn till personliga och sociala önskemål. Detta eftersom fastighetsbildningen då inte syftar till att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning, utan till att upplösa ett samäganderättsförhållande.

På fastigheten X finns det tre bostadshus i varierande skick och storlek. Två av husen är placerade mycket nära varandra och det tredje med ett avstånd till de övriga. Närheten mellan husen på lotterna B och C talar för att minsta olägenhet uppnås om dessa läggs ut till en gemensam lott. Även om en ersättningsbyggnad skulle uppföras på lotten C enligt vad som beskrivits av H B så skulle den fysiska närheten mellan bostadshusen på lotterna B och C vara påtaglig, låt vara att känslan av avskildhet skulle kunna komma att öka något till följd av den tänkta ersättningsbyggnadens alternativa placering. Även allmänt sett får det anses föreligga en inte försumbar risk för grannelagsrättsliga konflikter under angivna förhållanden. I nu aktuellt fall tillkommer den omständigheten att syskonen sedan en tid tillbaka synes ha haft en konfliktfylld relation. En lottläggning enligt H B:s yrkande medför enligt Mark- och miljööverdomstolen en risk för att konflikten mellan parterna trappas upp, eller i vart fall vidmakthålls. I avsaknad av andra bärande skäl för en lottläggning i enlighet med endera sidas yrkanden finner därför Mark- och miljööverdomstolen sammantaget att övervägande skäl talar för att lottläggningen bör ske på så sätt att A L och L B tilldelas lotterna B och C, och H B lotten A.

Slutsatser

Av ovan angivna skäl finner Mark- och miljööverdomstolen att målet bör återförvisas till lantmäterimyndigheten för en ny lottläggning, vid vilken A L och L B ska tilldelas lotterna B och C som en gemensam lott och H B å sin sida ska tilldelas lotten A. Eftersom detta innebär att lotterna B och C tillsammans kommer att bilda en fastighet finns inget skäl till justering av lotternas utformning med hänsyn till huvudbyggnaden på lotten C.

Då samtliga parter har förklarat sig önska och även godta att ett servitut för gångpassage till förmån för lotten A förläggs över lotten C ska målet även visas åter till lantmäterimyndigheten för erforderlig handläggning i den delen.

Ersättningen

Enligt 11 kap. 8 § fastighetsbildningslagen ska bestämmelserna i 5 kap. fastighetsbildningslagen om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering tillämpas även vid klyvning. Enligt 5 kap. 10 § fastighetsbildningslagen ska skillnad i värde på det som frångår och det som tillförs en fastighet vid fastighetsreglering utjämnas genom ersättning i pengar.

Ersättningsbeloppet bestäms på grundval av en likvidvärdering. Genom hänvisning i 5 kap. 10 a § fastighetsbildningslagen till 4 kap. expropriationslagen (1972:719) framgår att likviderna ska baseras på berörda fastigheters marknadsvärde.

Materialet i målet omfattar flera skilda marknadsvärdebedömningar, dels upprättade på uppdrag av förrättningslantmätaren och dels av parterna. Ersättningsbeslutet bygger på en värdering utförd av Håkan Faxälv vid Lantmäteriet i Västra Götalands län.

Förrättningslantmätaren har dock justerat värderingen på så sätt att ersättningsbeslutet anger likvidvärdet på lotten A till 2 700 000 kr dvs. 1 000 000 kr högre än värderingen och för lotten C anges 3 400 000 kr dvs. en höjning på 200 000 kr. Motiven för en höjning utöver värderingens nivå är att alla lotter ska värderas som bebyggda och att lotten A med hänsyn till tomtens storlek, husets skick och belägenhet kan jämföras med lotten C. Likvidvärdet av lotten C har ökat med hänsyn till sovstugan.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att den av Håkan Faxälv utförda värderingen bäst visar värderationerna mellan lotterna. Denna värdering ska dock justeras med värdet av sovstugan på lotten C i enlighet med förrättningslantmätarens ersättningsbeslut. Någon anledning att justera ner värdet på den gemensamma lotten B och C från summan av värdet som enskilda lotter bedöms inte finnas eftersom det, med hänsyn till närheten mellan byggnaderna, finns både för- och nackdelar med en gemensam lott. Någon anledning att justera värdet av lotten A från Håkan Faxälvs värdering finns inte. Vid denna bedömning har hänsyn tagits till att drygt fyra år förflutit sedan värderingen ägde rum.

Likvidvärdet för lotten A uppgår således till 1 700 000 kr och likvidvärdet för den gemensamma lotten B + C uppgår till 6 900 000 kr. A L och L B ska därför solidariskt utge 1 166 667 kr till H B.

Förrättningskostnaderna

Huvudregeln vid klyvning är att förrättningskostnaderna ska fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt, 11 kap. 10 § fastighetsbildningslagen. Enligt den allmänna bestämmelsen i 2 kap. 6 § tredje stycket samma lag har emellertid sakägarna i princip alltid rätt att komma överens i fråga om kostnadsfördelningen. Som enda begränsning av avtalsfriheten gäller att det inte får vara uppenbart att överenskommelsen har tillkommit i otillbörligt syfte. Härmed åsyftats främst det fallet att sakägarnas överenskommelse medför att betalningen äventyras.

I den ansökan om klyvning som först ingavs till lantmäterimyndigheten, vilken var undertecknad av samtliga parter i målet, angavs att H B skulle stå för förrättningskostnaderna. Handlingen ger intryck av en skriftlig överenskommelse. H B har emellertid senare, sedan förrättningsbeslutet överklagats, anfört att det med beaktande av att samtliga varit aktiva under förrättningen och även haft nytta av densamma inte är rimligt att han ensam ska svara för förrättningskostnaderna. Vidare har H B gjort gällande att parterna, trots vad som angavs i ansökan, varit överens om att dela på samtliga kostnader för klyvningen, vilket H B oemotsagd påstått att de också gjort under hela förfarandet vid lantmäterimyndigheten. Det senare tyder enligt Mark- och miljööverdomstolens

mening på att parterna under förrättingens gång accepterat att förrättningskostnaderna skulle delas dem emellan. Vid en bedömning av vad som framkommit i målet i denna del finner Mark- och miljööverdomstolen sålunda inte visat att H B ensam åtagit sig att betala förrättningskostnaderna under hela ärendets gång, oaktat han synes ha åtagit sig detta till en början. Skäl att fördela förrättningskostnaderna annorledes än efter huvudtalet föreligger ej.

Rättegångskostnaderna

A L och L B har i allt väsentligt vunnit bifall till sitt överklagande. De ska därför befrias från skyldigheten att ersätta H B:s rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt tillerkännas ersättning för sina egna rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen och här med yrkade belopp, som är skäliga.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark, Håkan Åberg och tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent. Domen är enhällig.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Jeanette Björk.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2011-11-21
meddelad i
Vänernsbor

Mål nr F 1473-11

KLAGANDE

1. A L

2. L B

Ombud för båda: Advokat M M

MOTPART

H B

Ombud: Advokat L G

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2010-03-25 i ärende nr O043600

SAKEN

Klyvning

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
2. A L och L B ska solidariskt ersätta H B för rättegångskostnader med 418 125 kr, varav 350 513 kr avser arvode, jämte ränta enligt lag.

3. Mark- och miljödomstolen erinrar om att Lantmäteriet ska utföra tekniska åtgärder i enlighet med vad som anges i 4 kap. 27 § fastighetsbildningslagen när förrättningen har fått laga kraft.
-

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 25 mars 2010 om klyvning av fastigheten X i Tanums kommun. Enligt förrättningsbeslutet bildades två nya fastigheter: Y, gemensamt tilldelad L B och A L (områdena 1 och 2, lotterna A och B), samt Z (område 3, lott C), tilldelad H B. Av restfastigheten bildades – i enlighet med parternas respektive yrkade – en samfällighet, s:5.

Det beslutades vidare bl.a. att H B som ersättning till A L och L B gemensamt skulle betala 200 000 kr senast en månad efter det att förrättningen vunnit laga kraft

YRKANDEN M.M.

L B och **A L** har överklagat Lantmäteriets beslut och yrkat följande. I första hand att de tilldelas områdena 2 och 3 som en gemensam lott, i andra hand att de tilldelas områdena 2 och 3 som var sin lott med hälften vardera, i tredje hand att de tilldelas områdena 1 och 3 som en gemensam lott och i fjärde hand att de, enligt det överklagade beslutet, tilldelas områdena 1 och 2 som en gemensam lott med justeringar enligt nedan.

För det fall de tilldelas områdena 2 och 3 som en gemensam lott eller hälften vardera yrkar de att fastighetsbildningen sker i huvudsaklig överensstämmelse med röd markering på bilaga 1 resp. bilaga 2 (inlägga 10 augusti 2010, Göteborgs tingsrätts aktbilaga 8). För det fall de tilldelas områdena 1 och 3 som en gemensam lott yrkar de att gränserna för dessa områden justeras enligt röd markering på bilaga 3. För det fall de tilldelas områdena 1 och 2 som en gemensam lott yrkar de att fastighetsbildning sker i huvudsaklig överensstämmelse med det överklagade beslutet men med i första hand ändring, som på bilaga 4 markerats med rött och i andra hand ändring, som på bilaga 5 markerats med rött samt att servitut för passage läggs ut över lotten 3 i enlighet med vad som markerats med grönt på bilagorna 4 och 5 ovan (de godtar sådan servitutsbildning om H B tilldelas lotten 1 och önskar sådant servitut).

När det gäller förrättningskostnaderna har de i första hand yrkat att H B enligt eget åtagande i ansökan, daterad 2005-01-03, 2005-01-15 och 2005-01-17, förpliktas att ensam svara för förrättningskostnaderna och i andra hand att H B ska svara för hälften av förrättningskostnaderna och de vardera ska svara för en fjärdedel av kostnaderna.

Om lantmäteriets beslut om fördelning av lotterna inte ändras yrkar de att likviden bestäms till 600 000 kr. De gör därvid gällande att fastighet bestående av lotterna 1 och 2 inte kan delas. För det fall mark- och miljödomstolen kommer fram till att en sådan delning kan ske yrkar de att likvidvärdet bestäms till 446 667 kr.

L B och A L yrkar slutligen ersättning för sina rättegångskostnader.

De har utvecklat sitt överklagande enligt i huvudsak följande. Det framgår av beslutsprotokollet att lantmäterimyndigheten funnit att klyvningslotternas områden kan göras större utan att det möter hinder. L B och A L har i förrättningen yrkat att lottens/lotternas enskilda mark skulle ges maximal areal som kan godtas med hänsyn till bl.a. strandskyddsintresset. Förrättningsbeslutet innehåller emellertid ingen motivering till varför områdena 2 och 3 getts en så snäv begränsning, trots deras yrkande om maximering.

Fastigheten har tre fritidshus. Två av dem (husen B och C) ligger extremt nära varandra – på endast någon meters avstånd. Det tredje huset (huset A) ligger ca 50 meter från dessa, Lott 3 med hus C har tilldelats H B. För L B och A L är lotttilldelningen den viktigaste frågan. Som framgår av förrättningsakten är relationerna ömsesidigt mellan dem å ena sidan och H B å den andra sedan länge mycket djupt infekterade. Det finns inte någon rimlighet i ett eventuellt antagande att de under överskådlig tid kommer att bli mindre dåliga. Det är just detta som ligger bakom den av parterna ursprungligen gemensamt gjorda ansökningen om klyvning – parterna vill komma ifrån varandra juridiskt och i synnerhet fysiskt. Detta motiverar en tillämpning av klyvningsinstitutet främst för att partssidorna ska komma isär från varandra, eftersom det

gäller en fastighet som inte ger någon avkastning, utan som är avsedd endast för rekreation och trivsel.

Utan att gå in på värderingsfrågan är det uppenbart att en lotttilldelning enligt det överklagade beslutet leder till ett avsevärt lägre totalvärde för de tre lotterna än om lotttilldelning sker enligt L B:s och A L:s förstahandsyrkande.

Med ett så i övrigt avskilt läge som det här är fråga om är det ingen, utom de som sedan länge har ett grundmurat förtroende för varandra, som vill bo på sin fritid i sådan omedelbar närhet av en granne som nu, enligt det överklagade beslutet, skulle bli fallet med ett delat ägande av lotterna 2 och 3. En separerad lott 2 (i ev. kombination med lott 1) är "osäljbar" på den öppna marknaden.

Lantmäterimyndigheten har vid lotttilldelningen fäst avgörande vikt vid vad myndigheten kallat "den fertila delen av fastigheten" och att beslutad tilldelning skapar en "rättvisare" fördelning av denna del. Lantmäterimyndigheten har även som beslutsskäl angett att det är av underordnad betydelse att skapa distans mellan partssidorna. Vidare har myndigheten inte godtagit L B och A L:s argument om att en bättre fastighetsindelning åstadkoms om lott 2 och 3 läggs ut som en fastighet. I denna fråga har myndigheten uttalat att en sådan enhet när som helst kan styckas. Lantmäterimyndigheten har ytterligare angett, beträffande närheten mellan byggnaderna på lotterna 2 och 3, att det inte är någon slump att byggnaderna är belägna där de är. Uppenbarligen menar lantmäterimyndigheten att dessa byggnader ligger så på grund av den förmenta "fertiliteten".

Det är oklart vad lantmäterimyndigheten menar med "den fertila delen" och varför den egenskapen väger tyngre än de speciella egenskaperna med bl.a. avskildhet som gäller för lott 1. Man kan också fråga sig hur myndigheten skulle ha resonerat om tre fastigheter skulle ha bildats – vem skulle då tilldelas lott 1 och varför (se L B och A L:s andrahandsyrkande ovan). Lotttilldelningsbeslutet framstår som en direkt negativ följd av att L B och A L har goda relationer till varandra och har hållit samman i förrättningen. En sådan följd är inte rimlig. L B och A L hävdar, mot lantmäterimyndighetens bedömning, att frågan om att partssidorna kommer isär från varandra är

viktigare än att dela på en "fertil" yta. Det fattade beslutet innebär att de och H B kommer att ha bostäder – avsedda för rekreation och trevnad – endast någon meter från varandra, istället för att få en distans mellan bostäderna om ca 50 meter (i kuperad terräng), om lotttilldelning sker enligt deras yrkande. Det överklagade beslutet lindrar möjligen i viss mån de juridiska och ekonomiska spänningarna men löser inte alls det som huvudsakligen legat bakom ansökningen, nämligen den besvärande fysiska närheten mellan partssidorna. L B och A L kan således inte på något sätt ta till sig lantmäterimyndigheten "fertilitetsskäl" som fö är synnerligen överdrivet. Någon egentlig "fertilitet" i normal mening finns knappast. Fastigheten kännetecknas i stället av karg och bergig natur. På objektiv grund kan "fertilitetsskålet" inte ges företräde framför avskildhet mellan lotterna.

Enligt 11 kap. 7 § fastighetsbildningslagen ska klyvning genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer. Härvid kan enligt bl.a. avgörandena 1990-07-16 av Svea hovrätt och NJA 1999 s. 339 personliga förhållanden vägas in. Det handlar således om omständigheter som inte direkt har betydelse i ett sådant långsiktigt perspektiv som normalt gäller vid fastighetsbildningsåtgärder. Det handlar vid klyvning om att upplösa ett samäganderättsförhållande. Enligt L B:s och A L:s mening bör en upplösning, som bottnar i personlig split mellan delägare, inte endast syfta till en äganderättslig separation utan även till att, när förhållandena nu så medger, separera delägarna fysisk så mycket som möjligt. I en situation som denna är det främst genom själva lotttilldelningen som olägenheterna kan minimeras. Om tilldelningen inte leder till minskad "nötning" är det inte mycket vunnet med klyvningen för delägarna. Det sistnämnda är av särskild betydelse då det, som i detta fall, gäller bostäder för trivseländamål på klyvningslotterna. Bostadsbyggnaderna på lotterna 2 och 3 ligger, som nämnts, mycket nära varandra och har gemensamma vistelseytor utomhus. Tanken bakom denna närhet har inte, som lantmäterimyndigheten utan närmare analys utgår från, varit att "fertila" ytor skulle kunna nyttjas av de två enheterna. Istället beror det på följande: Byggnaden B uppfördes som en tänkt utbyggnad av byggnaden C. Från myndighetshåll krävdes att de båda byggnaderna skulle ligga helt intill varandra och att de dessutom skulle vara förbundna med

plank. Andra placeringar diskuterades men de olika alternativen var då inte framkomliga med hänsyn till landskapsbilden, allemansrätten m.m. Familjen B var följande samlad och levde i frid med och närhet till varandra, ett förhållande som inte råder idag och som har försämrats avsevärt under de senaste åren. Det är således byggnadsnämnden och länsstyrelsen som dikterat placeringen av hus B, inte familjens värdering av "fertiliteten". Det skulle föra för långt att här redovisa vad som ligger bakom missämjan mellan partssidorna. Det kan räcka med att nämna, måhända upprepa, att H B sedan drygt fem år ockuperat och ensam nyttjar hus C med omgivande mark. Genom att byta dörrlås har han effektivt hindrat och hindrar han alltjämt L B och A L tillträde till byggnaden, som givetvis inte själva vill göra sig skyldiga till egenmäktighet genom att bryta det lås H B satt i dörren och ensam har nycklar till. Det förhållandet att en fastighet bestående av lott 2 och 3 måhända kan styckas saknar relevans. Man kan mycket väl bilda fastigheter som från början har en styckningspotential. Se även andrahandsyrkandet ovan.

Som ovan nämnts har H B tydligt förbundit sig att ensam svara för förrättningskostnaderna. Lantmäterimyndigheten har inte beaktat detta och inte heller lämnat någon motivering till beslutet i denna del. L B och A L hävdar att H B åtagande gäller och att tingsrätten därför ska befria dem från att utge någon ersättning för förrättningskostnaderna. För det fall det nyssnämnda inte vinner tingsrättens gillande vill L B och A L framhålla följande. De har under förrättningen hållit samman och inte var och en agerat på egen hand. De har tillsammans inte kostnadsbelastat myndigheten mera än H B, snarare tvärtom. De bör därför i förekommande fall inte var och en svara för större andel av kostnaderna än en fjärdedel.

H B har bestritt ändring vad gäller lottindelningen och yrkat att Lantmäteriets beslut om klyvning av X ska fastställas. Han har också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

H B anser vidare att klagandenas nya alternativa yrkanden, dvs. tredje- och fjärdehandsyrkanden och yrkanden om nya gränser, inte har prövats av

lantmäteriet vid förrättningen och därför ska avvisas.

Som stöd för sin inställning har bl.a. anfört följande. Det av lantmäteriet fattade beslutet om klyvning av XX innebär att de tre klyvningslotternas storlek begränsas till ett så litet markområde som möjligt för att möjliggöra för de blivande ägarna till de tre lotterna att på bästa sätt kunna nå och använda de delar av XX som efter genomförd klyvning blir samfälld. XX har i och för sig en stor areal men består i stort sett uteslutande av klippor och prång som är svåra att förflytta sig över. Detta dock med undantag för det område som ligger centralt mellan de beslutade klyvningslotterna och som benämns det "fertila området" i lantmäteriets beslut. Det fertila området är det enda område inom XX som är någorlunda plant och grönt. Dessutom utgör det fertila området en viktig yta för kommunikation mellan XX:s olika delar och därmed en viktig del av XX som samtliga framtida klyvningslotter ägare behöver ha tillgång till. Lantmäteriet har i sitt beslut beaktat det ovanstående och har i beslutet helt korrekt dragit slutsatsen att det skapas en bättre möjlighet för samtliga fastighetsägare att kunna nyttja XX:s alla kvaliteter som fritidsfastighet genom att lägga ut lotterna på så sätt som lantmäteriet fastslagit. Det bör också påpekas att mindre lotter minskar möjligheterna för en eller två fastighetsägare att hindra den faktiska möjligheten för en annan fastighetsägare att nyttja den blivande samfälligheten på XX. L B och A L synes mena att lantmäteriet i sitt beslut inte motiverat varför klyvningslotterna inte getts maximal areal såsom har yrkats av dem. H B menar tvärtom, lantmäteriet har i sitt beslut på sidan 12 av aktbilaga PR 5 tydligt motiverat sitt beslut avseende klyvningslotternas storlek. H B vidhåller sin inställning att klyvningslotterna ska vara utformade i enlighet med lantmäteriets förrättningsbeslut.

L B:s och A L:s skrivelse innehåller ett flertal alternativa yrkanden som berör vilka klyvningslotter dessa önskar få tilldelat sig, Det som framstår som anmärkningsvärt är att de önskade klyvningslotternas utformning och storlek beror på vem som enligt deras olika yrkanden ska tilldelas respektive lott. Sammanfattningsvis kan sägas att deras yrkande om maximering av klyvningslotterna synes endast gälla de klyvningslotter som ska tilldelas dem. Från H B:s

sida framstår det som märkligt att själva frågan om vem som tilldelas viss klyvningslott ska påverka respektive klyvningslottens utformning. H B är av den uppfattning att utformningen av lotterna inte ska vara påverkade av vem som tilldelas respektive lott. För H B framstår det som lotternas utformning i L B:s och A L:s yrkanden främst har till syfte att försvara för H B att nyttja samfälligheten efter det att tilldelning av lotter skett.

Utformningen av Lotterna B och C, alternativt den gemensamma Lotten B och C, innebär att hela den centrala "gröna delen" av fastigheten blir privatägd mark. Utformningen av dessa två lotter gör det besvärligt för innehavaren av Lott A att nå den västra delen av den blivande samfällda marken och röra sig fritt i området. Det bör också betonas att mycket av den mark som i detta förslag tillförts Lotterna B och C består av klippor och prång omöjliga att bebygga eller använda till odling eller dylikt. Något syfte att utöka Lotterna till denna storlek finns egentligen inte och någon närmare motivering till L B:s och A L:s förslag till utformning av lotter har inte givits. När det gäller gränsen mellan Lotterna B och C så som den föreslås i Bilaga 2 till komplettering till överklagandet bör påpekas att en sådan gränsdragning gör det svårt för innehavaren av Lotten C att gå runt sin byggnad. Det bör också betonas att den av lantmäteriet i sitt beslut angivna gränsen mellan Lotterna B och C bygger på att H B tilldelas Lotten C och att H B vidtar den tänkta ombyggnaden av byggnaden på Lotten C. Sådan ombyggnation innebär att byggnaden uppförs i en annan riktning och har till effekt att en separation av byggnaderna på de två lotterna sker. Den tänkta nybyggnationen leder till en bättre möjlighet att nyttja både Lott B och Lott C. H B vill också särskilt påpeka att yrkandena innebär att man vid utformning av Lotten C frångår den tomtplatsavgränsning som gjorts av länsstyrelsen i samband med lämnad strandskyddsdispens för nytt bostadshus på Lotten C.

När det gäller Lotten B:s och Lotten C:s utformning och gränsen mellan dessa lotter enligt tredjehandsyrkandet har H B samma inställning som angivits ovan i kommentaren avseende lotternas utformning i första och andrahandsyrkandena.

H B ser utformningen av lotterna i fjärdehandsyrkandet som helt oacceptabel. Förslaget omöjliggör kommunikation över den blivande samfälligheten. Innehavaren av Lotten C kommer inte att kunna ta sig till och från sin lott utan att passera över den gemensamma Lotten A och B. Den gemensamma torrtoaletten blir belägen på privatägd mark. Gränsen mellan Lott B och C är lagd på ett sätt att byggnation av ett nytt hus på Lott C omöjliggörs med hänsyn till bergknallar och annat som finns på Lott C. Det är också anmärkningsvärt att det i fallet då H B tilldelas Lott C ska tåla att ett servitut utläggs över Lott C medan ett sådant servitut inte har föreslagits då H B i övriga yrkanden tilldelas exempelvis Lotten A. Det bör beaktas att viss allemansrätt bedöms finnas inom det område som yrkas utgöra gemensam lott enligt L B:s och A L:s fjärdehandsyrkande. Yrkandet motverkar syftet med gällande strandskyddsförordnande.

När det gäller yrkandet med separerade lotter har H B samma invändningar avseende gränsen mellan Lott B och Lott C som angivits i stycket ovan.

H B menar att förrättningskostnaderna ska fördelas på så sätt som lantmäteriet beslutat. Det är i och för sig korrekt att H B i den inledande ansökan om klyvning angett sig själv som ansvarig för kostnaden för klyvningen. Den angivna ansökan om klyvning gavs in av H i samförstånd med övriga i syfte att undersöka möjligheten att genom klyvning dela upp XX mellan dess delägare. Även andra alternativ undersöktes samtidigt. H B var ansvarig för diskussionen med lantmäteriet avseende klyvning och för att kunna föra en sådan diskussion med lantmäteriet var han formellt tvungen att ansöka om klyvning. Det var vid denna tidpunkt av vikt för A L att det endast var fråga om en undersökning och inte en formell ansökan, därav det förtydligande som ingetts till lantmäteriet. Det bör betonas att den aktuella ansökan lämnades in i samförstånd och med syfte att skapa klara ansvarsfördelningar mellan syskonen. Som ett annat alternativ hade A L i uppgift att samtidigt undersöka möjligheten att i stället lägga XX i en bostadsrättsförening vari syskonen skulle ha en andel. Sedermera, efter det att lantmäteriet ställt sig positiv till möjligheten att

genomföra en klyvning, kom processen med klyvning att drivas vidare. Samtliga parter har framfört yrkanden om olika klyvningsalternativ och bevakat sina intressen i klyvningen. Enligt fastighetsbildningslagen ska kostnaden fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt. H B menar att det är skäligt att kostnaden fördelas lika mellan delägarna.

L B:s och A L:s yrkande om tilldelning av lotter synes främst bygga på tanken att försöka få till stånd en så stor privatisering som möjligt av de lotter som ska tilldelas dem och därigenom få möjlighet att kontrollera den "fertila delen" av XX vilket möjliggör för dem att stänga ute H B från att nyttja denna del av XX bland annat för kommunikation. H B ställer sig mycket kritisk till L B:s och A L:s uppfattning att lotternas storlek ska anpassas beroende vem som tilldelas vilken lott. H B:s uppfattning är att ingen ska stängas ute från att nyttja den blivande samfälligheten och vidare att det inte borde finnas någon anledning att tro, trots den osämja som så ingående beskrivits av A L och L B, att syskonen inte skulle kunna leva i närheten av varandra såsom grannar som delar en gemensam samfällighet. Skulle oenighet uppkomma om hur samfälligheten ska förvaltas finns lagreglerat hur sådan oenighet ska hanteras. H B anser att ett slutligt avgörande i nu aktuellt mål kan bilägga den av övriga syskon upplevda osämjan i sådan grad att man kan leva som grannar, vilket man enligt H B:s uppfattning också gör under nuvarande förhållanden utan några större meningsskiljaktigheter. Med hänsyn till L B:s och A L:s senaste yrkanden känner dock H B en stor oro för att hans syskon har för avsikt att aktivt försöka stänga honom ute från nyttjande av XX och dess samfällda mark även efter det att målet slutligt avgjorts. Det är därför av vikt för H B att han tilldelas en lott där han inte kan stängas ute från att röra sig runt XX, För H B är det viktigt att ingen av syskonen stängs ute från att kunna nyttja XX och det är bland annat därför som H B vidhållit att lotterna ska utformas enligt lantmäteriets beslut, att lotternas storlek inte ska vara beroende av vem som tilldelas vilken lott och att resterande del av XX görs till en samfällighet för samtliga delägare att nyttja.

H B och L B har under 55 år haft goda relationer till varandra. Detta har bland annat yttrat sig i att de studerat tillsammans, bott grannar under 39 år, delat segelbåt med mera. A L och H B har också haft en bra relation. Det som kan sägas om de tidigare syskonkontakterna är att H B:s uppfattning är att A L och L B tidigare haft en mindre hjärtlig relation. L B och A L har i sin senaste skrivelse betonat den osämja som finns mellan parterna och menat att den pågått under lång tid. H B kan också konstatera att det för närvarande finns en osämja mellan syskonen men menar att den inte varit långvarig. Parterna har i god anda sedan 2002, om än med olika uppfattningar, diskuterat hur XX ska hanteras mellan syskonen. Ansökan om klyvning gavs in i samförstånd och som en av flera diskuterade olika alternativ till en uppdelning/hantering av XX. Den osämja som talas om i syskonens skrivelse har enligt H B inträtt först under maj 2009 då han upplevde att A L och L B började agera på ett sätt mot honom som tydde på att de hade något emot honom. H B känner ingen osämja gentemot sina syskon utan menar att det är den nu pågående tvisten som är upphov till meningsskiljaktigheterna mellan syskonen då de har olika åsikter om uppdelningen av XX. L B och A L vill fortsätta att samäga XX medan H B vill endast vara ansvarig för underhållet av en byggnad. Att benämna dessa olika meningsskiljaktigheter som en djup konflikt anser H B är överdrivet och fel. H B:s förhoppning är att ett slutligt beslut i nu pågående mål, innebärande att tilldelning av lotter sker och att ersättningsfrågan slutligt prövas, kommer att leda till att syskonen kan leva bredvid varandra som grannar. H B kan inte se varför så inte skulle bli fallet.

Det är korrekt att H B ensam nyttjar byggnaden på Lott C sedan år 2005 och att han under år 2007 har bytt lås på byggnaden. Orsaken till detta agerande har i tidigare skriftväxling förklarats och har sin grund i att H B under lång tid har försökt få till stånd en uppdelning av XX i syfte att kunna ha ett eget boende på XX utan att lyckas. Då detta kom att dra ut på tiden kände H B att det var nödvändigt att få till stånd en temporär lösning på uppdelningen. Med hänsyn till att hans önskan kvävdes i passivitet tog H B

och flyttade in i byggnaden på Lott C, detta då det var i denna byggnad han med den tidigare ägaren av XX:s godkännande hade planerat att flytta in redan år 2004. H har också disponerat en del av huset på Lott C för sina barns räkning under lång tid dessförinnan. Det sistnämnda också med tidigare ägares godkännande. A L och L B har inte sedan H B tog byggnaden i anspråk framställt några krav mot H B att få tillgång till aktuell byggnad utan har för egen del bytt lås och tagit i anspråk både byggnaden på Lott B och det gästhus som är beläget på Lott C. H B har således inte haft tillgång till dessa byggnader. H B har i och för sig inte något att erinra mot att övriga syskon exklusivt nyttjar byggnader på XX men finner det ändå märkligt att syskonen bytt lås på gästbyggnaden som han tilldelats enligt lantmäteriets beslut. A L och L B har inte heller vidtagit några åtgärder för att få ett slut på H B:s exklusiva nyttjande av byggnaden på Lott C. Övriga syskon hade enkelt kunnat begära förvaltning av XX enligt samäganderättslagen och därigenom fått tillstånd en förvaltning av XX som skötts av en extern part. H B menar att de av samtliga parter vidtagna åtgärder, om än egenmäktiga, har inneburit ett för samtliga bättre nyttjande av XX i avvaktan på slutligt beslut i frågan om klyvning.

H B menar att lantmäteriet helt korrekt lagt stor vikt vid vad lantmäteriet benämnt "den fertila delen av fastigheten", XX är en stor fastighet men består med undantag för den "fertila delen" i stort sett uteslutande av klippor och prång. Det är den fertila delen som är belägen på ett sätt att den kan nyttjas som tomt till byggnaderna och platsen utgör en nödvändig kommunikationsyta för att nå de olika byggnaderna och att kunna röra sig över XX på ett enkelt sätt. En privatisering av "den fertila delen" innebär att transporter till och från byggnader och till och från övriga delar av XX betydligt kommer att försvåras. L B och A L synes mena att det skulle bli en bättre fastighetsindelning om Lott B och C läggs ut som en fastighet. H B menar att det inte framförts några skäl till varför så skulle vara fallet men argumentet synes främst ha att göra med att byggnaderna är belägna nära varandra. Att byggnader är belägna nära varandra men ligger på olika fastigheter är absolut inget ovanligt, speciellt inte i Bohuslän där de naturliga platser som finns att uppföra byggnader är begränsade.

Som ett exempel kan nämnas Gullholmen där byggnaderna i stort sett är byggda "på varandra", detta trots att de är belägna på olika fastigheter, Inget tyder på att dessa fastigheters värde eller attraktivitet som fritidsfastigheter har påverkats av dessa faktorer. Lantmäteriet har också helt korrekt påpekat att de bägge lotterna, utlagda som gemensam lott, när som helst kan styckas till två fastigheter. H B vill också påpeka att syskonen har kunnat leva bredvid varandra de sex senaste somrarna utan konflikter då man respekterat varandras absoluta närområde där man har sin egen uteplats. H B vill återigen påpeka att ansökan om klyvning inte grundar sig i osämja utan i en önskan att generationsskifta XX. Den av L B och A L påstådda osämjan har uppkommit långt efter det att ansökan om klyvning gjordes hos lantmäteriet. Det bör också betonas att H B har för avsikt att genom att uppföra en ny byggnad på Lott C och därigenom skapa en ytterligare separering av byggnaderna på Lott B och Lott C. Den rent fysiska närheten mellan byggnaderna kommer i viss mån att kvarstå även därefter men tanken med nybyggnationen är att vända byggnaden så att den huvudsakliga användningen av Lott C kommer att ske vänt bort från Lott B.

Med hänsyn till att H B känner stark oro för att L B och A L har för avsikt att aktivt komma att försöka utestänga honom från att kunna nyttja XX i framtiden yrkar H B att han tilldelas Lott C som ger honom mest möjlighet att, utan att vara beroende av de två andra delägarna, kunna ta sig till och från angiven lott samt ta sig runt XX. Det bör vidare vägas in att de ombyggnadsåtgärder som H B avser vidta på Lott C också leder till en ökad separation av byggnaderna vilket innebär att den närhet mellan byggnaderna som för närvarande upplevs som ett problem blir löst. Som framgår av L B:s och A L:s yrkanden avser de inte vidta någon ombyggnation på Lott C om de tilldelas Lott C. Slutligen finns ingen anledning att inte väga in befintligt nyttjande av de olika byggnaderna vid klyvningen. Enligt de sistnämnda argumenten finns således god anledning att tilldela H B Lott C och L B och A L Lott B och A, alternativt som en gemensam lott, och således ge H B:s yrkande företräde.

Det värderingsutlåtande som upprättats av Håkan Olsson och ingivits av motparten

såsom bilaga till motpartens yttrande daterat den 29 augusti 2011 bygger på felaktiga förutsättningar. I värderingsutlåtandet utgår Håkan Olsson från den felaktiga förutsättningen att det är osäkert om lotten A och lotten B, som en fastighet, i ett senare skede kan fastighetsbildas till två separata fastigheter. Den fastighetsbildning som lantmäterimyndigheten beslutat om, och som innebär att angivna lotter klyvs till en fastighet, har skett med stöd av 3 kap. 9 § fastighetsbildningslagen. Av lantmäterimyndighetens beslut framgår med all tydlighet att en fastighetsbildning innebärande att lotten A och lotten B kan separeras till två enskilda fastigheter när som helst med stöd av 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Någon anledning att betvivla denna bedömning finns inte och inte heller Håkan Olsson har lämnat någon närmare motivering till varför det skulle råda osäkerhet därom. I värderingsutlåtandet utgår också Håkan Olsson från förutsättningen att huvudbyggnaden på lotten C inte ska rivas. Det bör betonas att strandskyddsdispens för att flytta byggnaden har meddelats och det finns ingen anledning att betvivla att bygglov skulle meddelas för den tänkta nybyggnationen om den fastighetsbildning som lantmäterimyndigheten fattat beslut om slutligt fastställs. Lantmäterimyndighetens beslut bygger på denna helt rimliga förutsättning vilken också Håkan Olsson delar då han antar det troligt att bygglov kommer att meddelas. Lantmäterimyndigheten har, genom att lägga fastighetsgränsen genom huvudbyggnaden, velat försäkra sig om att rivning kommer att ske. Skulle, mot förmodan, ägaren av lotten C välja att inte riva huvudbyggnaden kommer ägaren av lotten B naturligtvis att kunna riva sin del av byggnaden med den effekt att ägaren av lotten C blir tvingad att agera. Lantmäterimyndighetens beslut i värderingsfrågan bygger på förutsättningen att huvudbyggnaden på Lotten C inte har något värde vilket, oaktat om rivning sker eller ej, blir konsekvensen av att byggnaden blir belägen på två fastigheter. I denna del bygger således Håkan Olssons utlåtande på den felaktiga förutsättningen att huvudbyggnaden på lotten C har ett värde. Skulle Håkan Olsson i sitt värderingsutlåtande ha använt sig av den korrekta förutsättningen att huvudbyggnaden på lotten C saknar värde efter klyvning skulle han då ha kommit fram till att den likvid som ägaren av lotten C har att erlagga till ägarna av lotten A och B uppgår till cirka 210 000 kronor, vilket är i huvudsak i linje med vad lantmäterimyndigheten kommit fram till i sitt beslut i ersättningsfrågan. H B vidhåller således sin tidigare inställning i värderingsfrågan.

DOMSKÅL

Inledningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen att under en lantmäteriförrättnings gång kan yrkanden ändras eller återkallas närmast obegränsat. En sakägare kan också vid överklagande yrka på annat sätt än han gjort vid förrättningen (se NJA 1976 s. 599). Det saknas därför anledning att avvisa de nya yrkanden som L B och A L framställt i mark- och miljödomstolen.

Domstolen noterar vidare att hur den än dömer så kommer det sannolikt att kvarstå en osämja mellan parterna, något som i sig naturligtvis är otillfredsställande. En eventuell osämja mellan parterna måste emellertid anses vara av underordnad betydelse när det gäller förutsättningarna för och bedömningen av hur klyvning av en fastighet ska genomföras, även om personliga och sociala önskemål i viss mån kan beaktas (se t.ex. NJA 1999 s. 339 och LMV 04:26). Som vid all fastighetsbildning måste frågor om lämplig fastighetsindelning och de allmänna lämplighetsvillkoren vara den huvudsakliga utgångspunkten för hur klyvningen ska genomföras.

Lantmäteriet har i sitt beslut redogjort för relevanta bestämmelser och noga övervägt olika alternativa möjligheter att genomföra klyvningen på. Mark- och miljödomstolen, som företagit undersökning på klyvningsfastigheten, delar i allt väsentligt de bedömningar som förrättningsmannen slutligen kommit fram till och finner därför att klyvningen bör genomföras så som Lantmäteriet bestämt. Mark- och miljödomstolen noterar att H B avser att uppföra en ny huvudbyggnad på Lott C.

När det gäller ersättningsfrågan kan det konstateras att det rör sig om ett unikt objekt som är svårvärderat. Även i denna del har lantmäteriet utförligt motiverat sitt ersättningsbeslut. Mark- och miljödomstolen finner med det underlag som presenterats inte skäl att göra någon annan bedömning.

I fråga om förrättningskostnaderna framstår det mot vad H B obestritt uppgett om anledningen till sitt åtagande inte som rimligt att han ska vara bunden

av att ensam svara för samtliga kostnader. Enligt 11 kap. 10 § fastighetsbildningslagen ska kostnaderna för klyvning fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt. Mot bakgrund av parternas ageranden och resultatet av förrättningen framstår det som rättvist att förrättningskostnaden fördelas så som lantmäteriet bestämt.

Med hänsyn till vad som anförts ovan ska alltså A L:s och L B:s överklagande avslås i sin helhet. Med hänsyn till omständigheterna framstår det som skäligt att de ska ersätta H B för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Skäligheten av yrkade kostnader har inte ifrågasatts.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV427)

Överklagande senast den 12 december 2011

Gunnar Bergelin

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Bengt Svensson.