



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060208

DOM
2012-11-19
Stockholm

Mål nr
F 5456-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-05-23 i mål nr F 196-12, se bilaga A

KLAGANDE

M L

Ombud: A L

MOTPARTER

1. B L

2. C L

SAKEN

Klyvning av fastigheten X i Tanums kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut 2011-12-16 i ärende nr O103514 i dess helhet och återförvisar målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1040371

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

M L har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut att ställa in förrättningen.

B och C L har, såsom de får förstås, bestritt ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i Mark- och miljööverdomstolen utvecklat sin talan i huvudsaklig överensstämmelse med vad som antecknats i den överklagade domen. De har tillagt bl.a. följande.

M L

Lantmäterimyndigheten har begått diverse formella fel och har även beräknat graderings- och marknadsvärdet på ett felaktigt sätt. Skatteverket har verifierat att marknadsvärdet är felaktigt beräknat och lantmätaren har verifierat att han inte har fullständig kunskap om ett korrekt tillvägagångssätt för beräkning av graderingsvärden. De angivna bristerna är av väsentlig betydelse och medför sammantaget att lantmäterimyndighetens beslut att ställa in förrättningen är fattat på felaktiga grunder.

B och C L

De önskar sälja hela fastigheten X enligt lagen om samäganderätt. De har inte begärt eller önskat något av det arbete som lantmäterimyndigheten utfört.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Fastigheten X (fastigheten) ägs gemensamt av M, B och C L. En klyvning i enlighet med M L:s yrkande skulle medföra att fastigheten delas i två lotter om 1 000 kvm vardera, varav M L skulle tilldelas den lott på vilken en byggnad uppförts medan B och C L gemensamt skulle tilldelas den andra lotten.

I målet aktualiseras främst en prövning mot bestämmelsen i 11 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL) vari anges att graderingsvärdet för varje lott, efter genomförd klyvning, ej väsentligt får understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 § FBL.

Enligt 5 kap. 9 § FBL ska graderingsvärdet bestämmas med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde. Vid fastställandet av graderingsvärdena i nu aktuellt mål har lantmäterimyndigheten utgått från marknadsvärdet för hela fastigheten respektive de två klyvningslotterna. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta de graderingsvärden som fastställts av lantmäterimyndigheten och vad M L har anfört i den delen föranleder inte någon annan bedömning.

Lantmäterimyndigheten har kommit fram till att ett genomförande av förrättningen skulle medföra en förändring av graderingsvärdet med trettiotre procent för respektive delägare. Enligt lantmäterimyndigheten är en sådan förändring inte förenlig med bestämmelsen i 11 kap. 4 § FBL.

Vid genomgång av de i beslutet redovisade beräkningarna kommer Mark- och miljööverdomstolen till ett annat resultat än det som lantmäterimyndigheten har kommit fram till. Enligt Mark- och miljööverdomstolens beräkningar skulle ett genomförande av förrättningen medföra att graderingsvärdet, för den klyvningslott som tilldelas M L, kommer att överstiga hans andel i fastigheten med femtio procent. För B och C L:s del skulle ett genomförande av förrättningen medföra att graderingsvärdet, för den klyvningslott som tilldelas dem gemensamt, kommer att understiga deras andel i fastigheten med tjugofem procent.

<u>Delägare</u>	<u>Ägarandel</u>	<u>Graderingsvärde</u>	<u>Ändring</u>	<u>Relativ ändring</u>
M	934 222	1 401 333	+ 467 111	+ 50 %

B och C 1 868 444 1 401 333 - 467 111 - 25 %

När det gäller frågan om en minskning ska anses vara väsentlig enligt vad som anges i 11 kap. 4 § FBL hänvisas i förarbetena till 5 kap. 8 § FBL i motsvarande del. Med avseende på 5 kap. 8 § FBL anges i förarbetena att det vid bedömningen bör fästas stort avseende vid verkningarna för den enskilde rättsägaren. Om dennes ställning inte nämnvärt påverkas i oförmånlig riktning, bör den rent värdemässiga ändringen tillmätas mindre betydelse. Det anges vidare att tidigare gällande gränser för ägokravsjämkning borde kunna tjäna som ledning och att en minskning, som skulle vara möjlig att genomföra enligt då gällande rätt, knappast kan karakteriseras som väsentlig. Vidare anges att det ligger i sakens natur att små fastigheter i allmänhet relativt sett skulle kunna minskas mer än större fastigheter och det påpekas även att enligt tidigare gällande rätt var i vissa fall en minskning med ända upp till tjugofem procent tillåten (se prop. 1969:128 B s. 381).

I praxis har en minusjämkning på tjugofem procent accepterats när klyvningen avsett mark inom detaljplan och lotterna enligt planen skulle komma att användas som tomter för bebyggelse (jfr Svea Hovrätts utslag 1990-10-08, UÖ 25, i mål nr Ö 419-90). Även i nu aktuellt mål avser klyvningen mark inom detaljplan. Det har i målet inte heller framkommit att ett genomförande av klyvningsförrättningen skulle påverka B och C L:s ställning i oförmånlig riktning på sätt som anges i förarbetena. En minusjämkning med tjugofem procent kan därmed inte anses vara väsentlig enligt vad som anges i 11 kap. 4 § FBL.

Eftersom M L är sökande till förrättningen samt har framställt yrkande om att tilldelas en klyvningslott av nu aktuell storlek får han anses ha samtyckt till den förändring av graderingsvärdet som ett genomförande av förrättningen medför för honom (jfr. 11 kap. 9 § FBL).

Med hänsyn till det nu anförda är Mark- och miljööverdomstolens bedömning att bestämmelsen i 11 kap. 4 § FBL inte utgör något hinder mot ett genomförande av

förrättningen. På grund härav ska lantmäterimyndighetens inställelsebeslut upphävas och målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Peder Munck, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson samt t.f. hovrättsassessorn Anna Hempel.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Erika Löfgren.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-05-23
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 196-12

KLAGANDE

M L

Ombud: A L

MOTPART

1. B L

2. C L

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2011-12-16 i ärende nr O103514

SAKEN

Klyvning av fastigheten X i Tanums kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

M L ansökte den 23 augusti 2010 om klyvning av fastigheten X i Tanums kommun. Lantmäteriet avvisade i beslut den 16 februari 2011 ansökan om klyvning. M L överklagade beslutet till Fastighetsdomstolen vid Göteborgs tingsrätt, som i beslut den 28 mars 2011 avslog överklagandet, och vidare till Hovrätten för Västra Sverige, som i beslut den 5 juli 2011 med ändring av fastighetsdomstolens beslut undanröjde Lantmäteriets avvisningsbeslut och återförvisade målet till myndigheten för fortsatt handläggning.

I beslut den 16 december 2011 ställde Lantmäteriet in förrättningen och bestämde att förrättningskostnaden ska betalas av M L.

YRKANDEN M.M.

M L har överklagat Lantmäteriets inställelsebeslut och beslut om fördelning av förrättningskostnader och yrkat att de ska upphävas. Som grund för yrkandet har M L anfört i huvudsak följande. Det har förekommit diverse formella fel. Graderingsvärdet och marknadsvärdet är felaktigt uträknade. Då inställelsebeslutet är fel är inte heller beslutet att han ska betala förrättningskostnaderna korrekt; när fastigheten är klyvd ska alla sakägare dela på förrättningskostnaderna.

Lantmäteriet har inga delgivningskvitton som visar att berörda sakägare var införstådda med att det var ärende nr O103514 som skulle handläggas på sammanträdet i Tanum den 16 december 2011. Lantmätaren var otydlig i ärendehantering fram till sammanträdet och processledningen har således brustit. Ingen agenda fanns och därmed saknades möjlighet att förbereda sig inför mötet. Trots upprepade påminnelser om hans svåra funktionshinder ägde sammanträdet rum i en lokal som inte var tillgänglig för honom. Handläggningen hos Lantmäteriet har inte varit rättssäker. Lantmätare L L, som först höll i ärendet och debiterade enligt experttaxa, krävde in VA-lösningar m.m., medan lantmätare H J, som debiterade enligt normal taxa, på kort stund kom fram till att det är omöjligt att klyva fastigheten i två delar när det finns tre sakägare. Hovrätten för Västra Sverige har i beslut den 5 juli 2011, mål nr Ö 2461-11, fastställt att

”lantmäterimyndigheten har således agerat felaktigt”. Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt har också i dom den 7 mars 2012, mål nr F 760-12, konstaterat att Lantmäteriet begått fel och ”omedelbart borde ha avvisat ärende nr O111672 när det kom in till myndigheten”.

B L, C L och M L äger en tredjedel var av fastigheten X, som enligt detaljplanen går att klyva i två delar. Klyvning ska tillåtas när detaljplanen tillåter och när det rör sig om en mindre procent markövertagande från övriga fastighetsägare. Medan B L och C L till sälja fastigheten, vill M L ha kvar den. M L, som är svårt funktionshindrad av en plågsam neurologisk sjukdom, behöver fastigheten p.g.a. sitt tillstånd. Vid en klyvning behöver han sammanlagt 50 % av fastigheten, dvs. han behöver köpa ytterligare 16,66 % av totala fastigheten, motsvarande 8,33 % från vardera B L och C L. Om markvärdet är 1 401 333 kr (taxeringsvärdet 1 051 000/0,75) är varje delägars tredjedel värd 467 111 kr. M L behöver äga 50 %, dvs. ytterligare mark till ett värde av 233 555,5 kr, motsvarande 116 777,8 kr för vardera B L:s och C L:s mark. Resultatet blir att M L kan behålla sitt älskade sommarställe, medan B L och C L får korrekt betalt från M L för sina vardera 8,33 % och kan sälja den andra skapta fastigheten på öppna marknaden.

I protokollet daterat 2011-12-16 har lantmätaren redogjort för det nya sammanlagda marknadsvärdet (markvärde), beräknat utifrån taxeringsvärdet för ursprungsfastigheten, vid klyvning till två fastigheter. Enligt Skatteverket är det helt fel beräknat av lantmätaren, dvs. lantmätaren har fel parametrar för sin beräkning. Det är inte så att en fastighet som delas får dubbelt värde, dvs. det sammanlagda marknadsvärdet (markvärdet) blir inte $2 \cdot 1\,401\,333 \text{ kr} = 2\,802\,666 \text{ kr}$. Enligt Skatteverket skulle taxeringsvärdet (mark) för vardera fastighet vid en klyvning fastställas till 901 000 kr.

B L och C L har yrkat att överklagandet ska avslås. Som grund för yrkandet har B L och C L anfört i huvudsak följande. De motsätter sig att fastigheten klyvs och deras begäran om försäljning av hela fastigheten ligger fast. De har aldrig haft problem med att förstå vad lantmätaren menat vid kallelse eller beslut. De bestrider alla kostnader för tjänster och arbeten som de inte har beställt eller önskat.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen gör i allt väsentligt samma bedömning som den Lantmäteriet gjort i det överklagade beslutet. Det som anförts i överklagandet ändrar inte denna bedömning. De invändningar som har framställts avseende Lantmäteriets debitering kan inte behandlas inom ramen för detta mål.

Överklagandet ska med hänsyn till ovanstående avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 13 juni 2012.

Ove Järholm

Gunnar Bergström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Darestam.