



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060104

DOM
2015-04-15
Stockholm

Mål nr
F 7181-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-07-04 i mål nr F 489-12, se bilaga

KLAGANDE OCH MOTPART

S F

Ombud: Advokaten A L

KLAGANDE OCH MOTPART

L K

Ombud: P A

SAKEN

Klyvning av fastigheten F i Karlsborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1199412

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S F har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäteriets beslut, befria honom från skyldigheten att ersätta **L K** för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i stället förplikta **L K** att ersätta hans rättegångskostnader där.

L K har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska tillerkänna honom ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med där yrkat belopp.

Parterna har motsatt sig varandras ändringsyrkanden.

S F har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 35 775 kr, varav 28 620 kr för ombudsarvode och 7 155 kr för mervärdesskatt.

L K har yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 105 938 kr, varav 84 750 kr för ombudsarvode och 21 188 kr för mervärdesskatt.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen och i huvudsak anfört följande.

S F

F uppnår inte de produktionsnivåer som utgör måttstock för nybildning av självständiga skogsfastigheter, vilket får bedömas vara mellan 180 och 220 kubikmeter skog per år. Den okluvna fastigheten uppnår alltså inte kraven som ställs på en självständig skogsfastighet i fråga om godtagbar avkastningsförmåga. Detta innebär inte att fastigheten inte kan bli föremål för klyvning. Klyvningen innebär ingen förändring i fråga om dess lämplighet som skogsfastighet.

Den befintliga skogsarealen delas inte upp annat än marginellt. Någon inverkan på de nationella skogspolitiska målen uppkommer inte genom att den befintliga skogsarealen övergår till en särskild registerfastighet genom klyvning. Tvärtom medför klyvningen att den låsning som samägandet innebär beträffande skogsbruket undanröjs genom att skogsmarken får en ensam ägare.

Mark- och miljödomstolen har haft ett alltför begränsat perspektiv på innebörden av bestämmelsen i 3 kap. 7 § FBL. Prövningen av tillåtligheten av fastighetsbildning rörande skogsmark ska ske genom en sammanvägd bedömning av samtliga omständigheter, med fokus på de reella effekterna på skogsbruket, övergripande nationellt och på de enskilda berörda fastigheterna. Mot bakgrund av detta framstår det som självklart att det medför en fördel för förvaltningen av skogen att samägandet löses upp.

De delar av fastigheten som genom klyvningen tillfaller L K utgörs inte endast av skogsmark. Till den genom beslutet nybildade fastigheten Y hör en byggrätt för permanentbostadshus grundat på meddelat och lagakraftvunnet bygglov.

Den av L K i mark- och miljödomstolen yrkade ersättningen för rättegångskostnader är inte skälig i förhållande till målets art och omfattning.

L K

Den nybildade fastigheten Y är inte lämplig som skogsfastighet. Fastighetens arrondering och enskilda skiftens storlek är sådana att kraven i 3 kap. FBL inte är uppfyllda. Det har ingen betydelse att den ursprungliga fastigheten, F, inte uppfyller produktionsnivåer lämpliga för skogsfastigheter. Klyvning kan därför inte ske.

De beslutade nybildade fastigheterna är inte likställda. S F har tilldelats hemskiftet med byggnader som har en areal om sju hektar, varav hälften är skogsmark. Själv har han tilldelats en obebyggd lott som består av sex utskiften skogsmark. Det är dock endast två av dessa skogsskiften som är av intresse och som går att betrakta som

produktionsskogar. De övriga skiftena utgörs av våtmark och mossmark som saknar ekonomiskt värde. Detta innebär att endast tre hektar av den lott som han tilldelats kan anses ha något slags ekonomiskt intresse.

Hans yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen är skäligt. Klaganden i ett mål har som regel högre ombudskostnader. Mer tid måste läggas ned av en klagande, eftersom denne befinner sig i ett processuellt underläge. För att utforma hans talan har det krävts omfattande utredning, bland annat framtagande av värderingsunderlag i form av såväl graderingsvärden som likvidvärden.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Klyvningen av fastigheten F har resulterat i fastigheterna X och Y. Mark- och miljödomstolen har funnit att Y inte uppfyller kraven i 3 kap. 7 § FBL och att förrättningen därför ska ställas in. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning av markförhållandena och skogsarealens storlek, men gör beträffande de s.k. lämplighetsvillkoren följande bedömning.

Enligt 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Enligt 5 § första stycket i samma kapitel gäller vidare att jordbruksfastigheter ska anses vara lämpade för sitt ändamål om de med hänsyn till storlek, sammansättning och utformning medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att X kan betraktas som en lämplig fastighet för bostad med mindre djurhållning och ett mindre skogsområde. Den fastigheten får därför i sig bedömas uppfylla de aktuella kraven.

Som mark- och miljödomstolen funnit har Y en sådan låg produktionsför-måga och spridd arrondering att den inte kan anses vara lämplig för sitt ändamål, dvs.

skogsbruk. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att fastigheten därmed inte uppfyller kraven enligt nämnda bestämmelser. Den ursprungliga fastigheten, F, uppfyllde emellertid inte heller dessa krav och var därmed inte heller lämpad för sitt ändamål. Frågan är då om klyvningen ändå kan vara förenlig med lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL.

Enligt 3 kap. 9 § FBL gäller att fastighetsbildning får äga rum även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen utgör ett undantag från huvudregeln att varje fastighet måste vara lämpad för sitt ändamål.

Klyvningen har i realiteten inneburit att en olämplig fastighet har omvandlats till en lämplig bostadsfastighet och en olämplig skogsbruksfastighet. Det kan också konstateras att det finns ett starkt behov av att upplösa samägandet av fastigheten. Det mest naturliga sättet att göra detta borde vara att hemsiftet med i huvudsak bostadsändamål skiljs från de övriga skiftena som i huvudsak omfattar skogsmark och impediment. Ett alternativ till den aktuella förrättningen hade möjligtvis kunnat vara att även inkludera skogsmarken som idag finns på X i fastigheten Y. Arronderingen skulle då bli sämre, eftersom ett ytterligare skifte skulle tillskapas. Y skulle inte heller med denna ytterligare areal bli att betrakta som en lämplig skogsbruksfastighet. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att fastighetsindelningen förbättras och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas av klyvningen. Bestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL hindrar därmed inte att fastighetsbildning sker, trots att Y inte bedöms vara lämplig för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 och 5 §§ FBL.

För skogsbruksfastigheter gäller även 3 kap. 7 § FBL. Av bestämmelsen följer att mark som är avsedd för skogsbruk inte får delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse samt att fastighetsbildning som berör sådan mark inte får äga rum om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Bestämmelsen innehåller alltså inget krav på att fastigheterna ska vara lämpliga för skogsbruk efter delningen. Syftet med bestämmelsen är

att fastighetsbildning inte får ske om den riskerar att minska avkastningsnivån inom skogsbruket eller på annat vis kommer i konflikt med de grundläggande skogs- politiska målen (se prop. 1993/94:27, s. 35).

Delningen av F innebär att skogsmarken skiljs från byggnader och åkermark, med undantag för den skogsmark som finns på samma skifte som byggnaderna. Att även låta denna skogsmark ingå i Y skulle förbättra den fastigheten något i fråga om arealen men det skulle innebära att ytterligare ett skifte bildades, vilket skulle försämra den redan dåliga arronderingen. Skogsbruket på fastigheten står därför i huvudsak oförändrat i förhållande till hur det var före delningen. Möjligheten att utnyttja skogen undergår alltså inte någon försämring av betydelse och fastighetsbildningen kan inte heller anses innebära en skadlig delning av skogsbruksfastigheten. Den aktuella klyvningen strider därmed inte heller mot kraven i 3 kap. 7 § FBL.

Mark- och miljööverdomstolen finner alltså att klyvningen uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. Eftersom mark- och miljödomstolen inte har prövat den aktuella fastighetsregleringen mot bestämmelserna i 5 kap. och 11 kap. FBL och detta inte bör ske i Mark- och miljööverdomstolen som första instans, ska mark- och miljödomstolens dom undanröjas och målet visas åter dit för fortsatt handläggning.

Vid denna utgång prövar Mark- och miljööverdomstolen inte L Ks överklagande i rättegångskostnadsdelen, eftersom en sådan prövning är beroende av den slutliga utgången i målet. Det ankommer i stället på mark- och miljödomstolen att, i samband med att målet avgörs där, pröva frågorna om fördelning av rättegångs- kostnaderna såväl i Mark- och miljööverdomstolen som i mark- och miljödomstolen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, hovrättsrådet Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson och tf. hovrättsassessorn Agneta Staff.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Joakim Edvinsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-07-04
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 489-12

KLAGANDE

L K

Ombud:
P A

MOTPART

S F

Ombud:
Advokaten A L

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets, Strömstad, beslut den 29 november 2011 i ärende nr O082906

SAKEN

Klyvning av fastigheten F i Karlsborgs kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut och ställer in förrättningen.

2. S F förpliktas att ersätta L K för rättegångskostnad med 159 250 kr, varav 150 000 kr för ombudsarvode. På beloppet löper ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 267452

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

L K och S F är bröder och äger fastigheten F, Karlsborgs kommun, till hälften var. På ansökan av S F har Lantmäteriet genom den överklagade förrättningen beslutat att klyva F i två delar och bilda två nya fastigheter av delarna. S F lämnade in ansökan till Lantmäteriet under år 2008 som ett svar på att L K samma år hade ansökt hos Mariestads tingsrätt (numera Skaraborgs tingsrätt) om att fastigheten ska säljas av god man på offentlig auktion. De nya fastigheterna är X (figur 7, S F ensam ägare) och Y (figur 1-6, L K ensam ägare), allt i enlighet med bilaga 1 (KA1) och bilaga 2 (KA2). Dessutom beslutade Lantmäteriet bl.a. att L K ska betala 7 500 kr till S F som ersättning för skillnad i likvidvärde.

L K har överklagat Lantmäteriets förrättning.

Lantmäteriet beslutade den 14 november 2011 i ett annat förrättningsärende att på visst sätt klyva fastigheten Z, Tanums kommun, som L K och S F också äger till hälften var. L K har överklagat även det beslutet. Handläggningen av det överklagandet har skett i mark- och miljödomstolens mål F 6855-11. Domstolen har i dag meddelat dom också i det målet.

YRKANDEN M.M.

L K har yrkat att mark- och miljödomstolen

- a) undanröjer Lantmäteriets beslut och ställer in förrättningen eller, i andra hand,
- b) undanröjer Lantmäteriets beslut och visar målet åter dit för ny handläggning eller, i fall varken punkten a eller b bifalls,
- c) upphäver Lantmäteriets beslut om likvidersättning och i stället förpliktar S F att betala sådan ersättning till honom med 297 750 kr och 50 000 kr.

S F har bestritt alla yrkandena.

L K och S F har yrkat ersättning för rättegångskostnad.

PARTERNAS TALAN

- **L K** har anfört sammanfattningsvis följande.

Skog

NAI Svefas värdeutlåtande innehåller förutom en ren värdering även en skogsinventering som lagts till grund för utlåtandet. Av värdeutlåtandet framgår att den totala skogsarealen uppgår till 21,8 ha varav tre hektar utgörs av impediment. Impedimentarealen anges utgöras dels av hela skiftet nr 5 om 1 ha (mosse), dels av 0,3 ha inom skifte nr 6 samt att slutligen 1,7 ha av marken utefter ån vilket får tolkas som områden ingående i skifte nr 2 och 7.

Av B As besiktningsutlåtande framgår att den av NAI Svefa (K K) gjorda skogsinventeringen är grovt felaktig vad avser klassificering och att det endast finns två skiften som är av intresse ur skogsbrukssynpunkt nämligen skifte nr 1 (gårdsskiftet) och skifte nr 3. Övriga skiften bedöms sakna allt värde ur skoglig synpunkt. Här har konstaterats att skifte nr 2, 4, 5 och 7 bör skogligt klassas som NS- eller NO-områden. Skifte nr 6 har på grund av sin konfiguration, tio meters bredd och två km längd, bedömts som ett skogligt impediment då ekonomiskt skogsbruk inte självständigt kan bedrivas på detta skifte. Noteras kan att NAI Svefa inte observerat att del av skiftet nr 2 och hela skiftet nr 7 synes av Skogsstyrelsen vara klassat som nyckelbiotop. I Skogsstyrelsens föreskrifter och allmänna råd till skogsvårdslagen SKSFS 2011:7 samt Skogsstyrelsens handbok Skogsvårdslagstiftningen gällande regler 1 september 2012 (finns på nätet), se särskilt 7:17 och 7:21, anges att särskild hänsyn ska tas till aktuell typ av mark utefter Kopparbäcken vid skötseln av skog och att skydds zoner ska lämnas. Vidare kan konstateras att den graderingsvärdering som gjorts i utlåtandet inte följer de anvisningar som Lantmäteriet utfärdat i PM daterat 2012-03-30, dnr 402-2012/1682 och inte heller LMV:s tidigare anvisningar.

Ovanstående innebär att den av NAI Svefa gjorda skogsinventeringen som utgör grund för såväl graderingsvärdering och likvidvärdering av "skogsmarken" innehåller så grova fel att den inte kan, såsom gjorts, läggas till grund för förrättningen.

När det gäller skogsmästaren M Ms utlåtande noteras att M M till skillnad från K K endast har gjort en skogsinventering och en likvidvärdering men ingen graderingsvärdering. Enligt hans uppfattning, dvs. L K, är inte den värderingsmetod som M M använt den som är gängse idag utan man bör använda en ortsprismetod. Vidare konstateras att utlåtandet från vad avser klassning av skogsmarken inte överensstämmer med den klassning som K K gjort samt att de har olika uppfattning om den produktiva skogsmarkens omfattning 18,8 ha gentemot 20,3 ha samt också virkesförrådets storlek. M M har vidare inte tagit med all "skogsmark" i sin inventering/värdering då det saknas ett skifte. Noteras kan även att både K Ks och M Ms klassificering helt skiljer sig från den i fastighetstaxeringen. Vidare har inte heller M M noterat att viss del av skogsmarken utefter Kopparbäcken är särskilt utpekad för sitt naturvärde och därför inte berört frågan om naturvårdshänsyn beträffande skogsområdena utefter Kopparbäcken.

Åkermark

Av NAI Svefa redovisad areal och klassificering accepteras förutom att den mark på skifte nr 1 som klassats som betesmark bör värdemässigt klassas som åkermark.

Brukningscentrum

På brukningscentrum finns tre bostadshus, en ekonomibyggnad, ett brygghus samt en jordkällare. Av dessa tre hus är ett bostadshus på ofri grund tillhörigt S F och L F.

Det äldsta bostadshuset innehåller två rum och kök och i detta hus finns indraget el samt vatten och avlopp. Vidare finns i huset två kakelugnar. Bostadshuset bedöms

idag trots vissa anmärkningar möjligt att använda som en enkel bostad och går, efter en enklare upprustning, där golv och fönster överses/bytes samt ett enkelt badrum inrättas med wc och dusch, att använda som en komplementbostad. Om upprustning sker av kök så kan det även fungera som en självständig enhet om man bortser från närheten till på ofri grund uppfört hus.

Bostadsbyggnaden från år 1920 har beskrivits i NAI Svefas värdering som huvudbyggnaden på brukningscentrum. Det är korrekt som NAI Svefa anger att i huset har i bottenvåningen uppbrutits svampangripna golv. Då de svampangripna delarna avlägsnats bedöms att bostadshuset, efter det att nya golv inlagts och att en mindre upprustning skett, kan användas som fritids- eller helårsbostad. NAI Svefa har i sin besiktning inte tagit upp att i bostadshuset finns ett badrum innehållande wc och dusch utan enbart noterat detta som toaletterum. Noteras bör att bostadshuset ska vara anslutet till det på brukningscentrum befintliga vatten- och avloppssystemet då L K inte medgivit att bortkoppling får ske. Det som enligt honom inte kommit fram men som bör beaktas är att åtgärder vidtagits för att aktivt påskynda detta hus förstörelse genom att spärra fönstren i öppet läge så att det regnat in i huset och vidare har borttagits den va-installation som funnits i huset varför huset gjorts obeboeligt.

Ekonomibygnaden innehåller idag en stor lagerlokal, verkstad, vedbod, vagnskjul mm. El finns indraget. Golvet i byggnaden utgörs i huvudsak av betonggolv. Denna byggnad bedöms vara en rationell enhet som idag helt konverterats från "ladugårdsbyggnad" till "industribyggnad".

Brygghus, utvändigt besiktigt, har väggar av plåt/trä samt tak av plåt. Byggnaden har inte kunnat besiktigas invändigt men synes innehålla bostadsutrymme, pannrum m.m. Av brygghusets totala byggnadsyta på ca 70 m² bedöms ca 30 m² ha tillbyggt av S F. Brygghuset har sammankopplats med bostadshuset på ofri grund genom skärmtak.

Befintlig jordkällare innehåller idag hydroforanläggning för bostadshusen. Denna anläggning har enligt honom utan hans medgivande flyttats från "huvudbyggnaden" till jordkällaren av S F.

Befintlig vatten- och avloppsanläggning tillhör enligt hans uppfattning fastigheten F och utgör inte lös egendom. Den djupborrade brunnen ligger mellan bostadshuset från 1920-talet och vägen och infiltrationsanläggningen ligger enligt uppgift ute på åkern nordväst om bostadshuset från 1800-talet. Här utgås ifrån att va-anläggningen är fast egendom.

Tomtplats på skifte nr 3

Av handlingarna framgår att S F den 19 maj 2010 ansökt om förhandsbesked för att få bygga ett enbostadshus samt en mindre ekonomibyggnad på skifte nr 3. Av handlingarna framgår också att området är bullerstört och ligger i den yttre gränsen för översiktsplanens bullerzon 3. Försvarsmakten avstyrkte bygglov eftersom området påverkas av starkt buller i samband med skjutningar och övningsverksamhet. Byggnadsnämnden gav trots detta positivt förhandsbesked den 7 januari 2010 med hänvisning till att platsen låg i bullerzon 3 (lägsta bullerzonen), dock under förutsättning att vatten och avlopp samt utfart kunde lösas på den egna fastigheten.

Vid klyvningen blev han och inte S F tilldelad skifte nr 3.

Vid den översyn av översiktsplanen som pågår har översyn gjorts av bullerzoner varvid konstaterats att tomtplatsen enligt denna översyn rätteligen ligger i bullerzon 2 i stället för i zon 3. Av de rekommendationer som framtagits framgår att enstaka bostadshus utanför tätort inte tillåts utom i undantagsfall vid generationsskifte men att fasadisoleringen i så fall måste uppgå till minst 40 dBA. I denna klyvning inte är fråga om något generationsskifte, varför nybebyggelse i dag inte är tillåten. Trots ovanstående har S F den 1 oktober 2012 ansökt om bygglov på denna tomt för ett enbostadshus om 87,5 m² som skall påbörjas den 1 maj 2013 och där S F angivit att produktionskostnaden uppgår till 875 000 kr. Detta

har skett tio månader efter det att han i förrättningen, som avslutades den 29 november 2011, tilldelats skifte nr 3.

Byggnadsnämnden har efter det att inga av nämnden begärda kompletterande handlingar i bygglovärendet efter drygt åtta månader inkommit från S F förelagt honom att senast den 1 augusti 2013 komma in med handlingar vid risk för att nämnden i annat fall avvisar gjord bygglovansökan.

Ovanstående agerande kan synbarligen inte tolkas på annat sätt än att S F i målet genom bygglovansökan söker freda sina egna intressen på bruksningscentrum samt justera likvidersättningen till sin förmån gentemot sin broder, dvs. honom.

Graderingsvärdering

Lotten 2:3 (S F)

Skog

NAI Svefa har satt graderingsvärdet för skogsinnehavet till 110 000 kronor. Av handlingar som han gett in i målet framgår emellertid att skogens bonitet inom skifte nr 1 har underskattats. En beräkning av graderingsvärde utifrån Lantmäteriets anvisningar med tabellverk daterat 2012-03-30 ger att graderingsvärdet för skog på skifte nr 1 uppgår till 204 000 kr. Då LMV:s anvisningar är normerande kommer här att utgå ifrån graderingsvärdet 204 000 kr.

Inägor

Här har all öppen mark i anslutning till bruksningscentrum klassats som åkermark och i enlighet med vad NAI Svefa angivit getts ett värde av 70 000 kr/ha eller totalt $2,7 \times 70\,000 = 189\,000$ kr.

Tomtmark

Med hänsyn till att man i Karlsborgs samhälle kan köpa en tomt till 50 000 kr exklusive VA synes det skäligt att här med beaktande av att i tomterna inom

brukningscentrum ingår vatten och avlopp sätta ett graderingsvärde av 80 000 kr/tomt.

Vid besiktning har konstaterats att bostadshuset från 1920 utan vidare kan avstyckas till en egen bostadsfastighet. Tomten bör här därför ges värdet 80 000 kr.

Beträffande bostadshuset från 1800-talet har konstaterats att det bostadshuset på ofri grund ligger så nära detta bostadshus att det influerar på möjligheten att skapa en egen tomt för detta hus varför graderingsvärdet sättes till 40 000 kr.

Vad avser bostadshuset på ofri grund har konstaterats att det inte redovisats något skriftligt avtal vari det upplåtits en bostadstomt på arrende (bostadsarrende) till S F och L F på det område där deras bostadshus är beläget. Härtill kommer att det inte under de år som han varit delägare i fastigheten erlagts något arrende till honom avseende denna tomtplats. Med hänsyn till detta bör tomten ges samma värde som tomten för bostadshuset från 1920, det vill säga 80 000 kr.

Till detta kommer ett övervärde till följd av att området för brukningscentrum är så stort att det även inrymmer tomt för ekonomibyggnader. Denna del får här schablonmässigt ges ett värde av 30 000 kr.

Ovanstående ger sammantaget att graderingsvärdet för brukningscentrum uppgår till $80\,000 + 40\,000 + 80\,000 + 30\,000 = 230\,000$ kr.

Summa graderingsvärde

Lotten 2:3 får utifrån ovanstående ha ett totalt graderingsvärde om $204\,000 + 189\,000 + 230\,000 = 623\,000$ kr (skog + inägor + tomtmark).

Lotten 2:4 (L K)

Skog

Såsom konstaterats vid skogsinventering den 10 juni 2013 finns endast ett skogsskifte som är av ekonomiskt intresse inom lotten 2:4, nämligen skifte nr 3,

medan övriga skiften helt saknar skogligt intresse ur produktionssynpunkt.
Möjligtvis kan finnas ett visst jaktvärde på skifte nr 2.

NAI Svefa har här satt ett totalt graderingsvärde för dessa skogsskiften på 345 000 kr med hänvisning till att förutom tre hektar är övrig skog på lotten 2:4 produktionsskog.

En beräkning av graderingsvärde utifrån Lantmäteriets anvisningar med tabellverk daterat 2012-03-30 ger att graderingsvärdet för skog på skifte nr 3 uppgår till 116 000 kr. Då LMV:s anvisningar är normerande kommer här att utgå ifrån graderingsvärdet 116 000 kr. Övriga "skogsskiften" får anses sakna skogligt produktionsvärde.

Härtill tillkommer ett jaktvärde på skifte nr 2 om $11,5 \times 3\,000 = 35\,500$ kr. Övriga skiften bedöms på grund av storlek och konfiguration helt sakna jaktintresse.

Ovanstående ger ett totalt graderingsvärde för skog på $116\,000 + 35\,500 = 151\,500$ kr.

Inägor

Åkermark inom skifte nr 3 har här i enlighet med vad NAI Svefa angivit getts ett värde av 70 000 kr/ha vilket med en areal av 0,5 ha, med bortseende av tomt nedan, ger ett värde av totalt $0,5 \times 70\,000 = 35\,000$ kr.

Tomtplats skifte nr 3

Det konstateras att på skifte nr 3 har getts ett positivt förhandsbesked för att bygga ett bostadshus. På detta förhandsbesked har av S F, som inte överklagat förrättningen, sökts bygglov efter det att förrättningen avslutats trots att han enligt klyvningsbeslutet inte ska tilldelas detta område.

Han saknar helt intresse för att bygga ett bostadshus på sökt plats. Dels på grund av att platsen är belägen inom bullerzon 2 enligt kommande kommunöversikt vilket av

kommunen klassats som ett område där inte bygglov ska ges för byggande av helårs eller fritidshus. Dels på grund av att kostnaden för uppförande av ett hus med garage blir för hög. I själva tätorten Karlsborg utannonserar kommunen byggklara tomter exklusive va-avgift för 50 000 kr. Av handlingar som han gett in i målet kan det konstateras att i denna del av Karlsborgs kommun är fastighetspriserna så låga att det går att köpa ett bostadshus av god kvalitet i aktuellt område till ett pris i storleksordningen 500 000-600 000 kr. Då den totala produktionskostnaden för ett bostadshus med garage här inte kommer att understiga 1,5 miljoner kronor medför detta att byggrätten helt saknar ekonomiskt värde och därför ska sättas till noll kronor. Hans tilldelade lott får därför här ses som en ren obebyggd skogsslott då tilldelad åkerarealen är försumbar.

Tilläggas bör här att en förrättningsman har att självständigt bedöma om det finns en efterfrågan på marknaden för en tomt i angivet läge eller om någon av delägarna av annat skäl vill ha en bostadstomt i ett detta läge. Är så inte fallet skall oavsett beviljat förhandsbesked/bygglov tomten inte ges något graderingsvärde. Här har därför graderingsvärdet för tomten satts till noll. Skulle trots allt mark och miljödomstolen komma fram till att tomten har ett värde bör detta sättas till högst 30 000 kr då tomten till skillnad från övriga i denna förrättning saknar vatten och avlopp samt utfartsväg.

Summa graderingsvärde

Lotten 2:4 får utifrån ovanstående ha ett totalt graderingsvärde av $150\,500 + 35\,000 = 186\,500$ kr (skog + inägor). Skulle mark och miljödomstolen finna att tomtmarken trots vad som angetts ovan har ett värde blir graderingsvärdet $151\,500 + 17\,500 + 30\,000 = 199\,000$ kr.

Totalt graderingsvärde för lotterna 2:3 och 2:4

Lott	Graderingsvärde	Procent av totalt värde
Lotten 2:3	623 000 kr	77 %
Lotten 2:4	186 500 kr	23 %

Summa 2:3+2:4 809 500 kr

Det totala graderingsvärde om 809 500 kr ska delas i två lika delar, vilket ger 404 750 kr. Detta innebär att han tilldelats 46 % av vad han är berättigad till utifrån sin andel. Acceptabel avvikelse får här anses vara 8 % eller ca 32 000 kr mot här till honom tilldelat graderingsvärde om $404\,750 - 186\,500 = -218\,250$ kr. Detta visar att gjord klyvning har en otillåten snedfördelning-minusjämkning avseende lotten 2:4. Detta att jämföras med att Svea hovrätt i mål Ö 6557-06 Svea hovrätt har ansett att 15 % minusjämkning står i strid mot 11 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (FBL).

Det kan här konstateras att även om man helt skulle bortse från graderingsvärdet av brukningscentrum uppgår lotten 2:3:s graderingsvärde till 393 000 kr vilket innebär att 2:3 tilldelats $393\,000/579\,500 = 68\%$ av totala graderingsvärdet. Även detta värde överstiger klart vad som är tillåtet vid en tvångsklyvning då det ger en minustilldelning för lotten 2:4 som är 36 % mindre än dess andel i fastigheten.

Likvidvärden

Skog

För lotten 2:3 har NAI Svefa räknat med ett skogsvärde om 103 000 kr vilket med ett virkesförråd på 233 m³sk ger ett snittvärde av 442 kr/m³sk vilket värde använts i nedan gjord likvidvärdering. Jakten har för 2:3 bedömts till 5 000 kr/ha då denna bedöms som bättre, med bland annat vildsvinsjakt, medan jakten på "mosskiftet" skifte nr 2 uppskattas till 3 000 kr/ha.

Med ett virkesförråd på 274 m³sk för lotten 2:3 och ett virkesförråd på 445 m³sk för lotten 2:4 (skifte nr 3) fås ett likvidvärde för skog inklusive all jakt för lotten 2:3 uppgående till $274 \times 442 + 5,5 \times 5\,000 = 148\,500$ kr och för lotten 2:4 uppgående till $445 \times 442 + 3,55 \times 3\,000 = 207\,000$ kr.

Inägor

I enlighet med vad NAI Svefa sätts likvidvärdet för åkermark till samma värde som graderingsvärdet. Detta innebär att lotten 2:3 ges likvidvärdet 140 000 kr och lotten 2:4 likvidvärdet 35 000 kr.

Värde brukningscentrum med byggnadsbestånd

Såsom NAI Svefa anfört finns det beträffande bostadshusen med deras skick en stor osäkerhet beträffande värdet. Här görs följande värdeuppskattning.

Värdet av det äldsta bostadshuset, som innehåller två kakelugnar och har indragen el samt vatten och avlopp uppskattas i sitt nuvarande tillstånd med tillhörande tomt till 80 000 kr.

Värdet av bostadshuset från 1920-talet som även det har el, vatten och avlopp indraget men som behöver en rejäl upprustning uppskattas i sitt nuvarande tillstånd med tillhörande tomt till 120 000 kr. Här har reparation/istandsättning av bostadshuset för att göra det beboeligt uppskattats till ca 200 000 kr. På arbetsdelen i detta belopp utgår om han utför detta rotavdrag.

Ekonomibyggnaden med tillhörande tomt uppskattas till 150 000 kr.

Tomtplatsen till huset på ofri grund inklusive integrerat bryggghus värderas till 150 000 kr.

Detta ger ett totalt likvidvärde för brukningscentrum på $80\,000 + 120\,000 + 150\,000 + 150\,000 = 500\,000$ kr.

Tomtplats skifte nr 3

Denna tomtplats, som ingående har kommenterats ovan under rubriken graderingsvärden, har här bedömts helt sakna värde varför den likvidmässigt sätts till noll kronor. Skulle mark- och miljödomstolen finna att den ändå bör ges ett värde bör detta inte överstiga åsatt graderingsvärde om 30 000 kr.

Sammanfattning likvidvärden

Likvidvärdet för lotten 2:3 uppskattas här till $148\,500 + 189\,000 + 500\,000 = 837\,500$ kr (summa värde skog, inägor samt brukningscentrum).

Likvidvärdet för lotten 2:4 uppskattas här till $207\ 000 + 35\ 000 = 242\ 000$ kr (summa skog och inägor).

Detta ger ett totalt likvidvärde om 1 079 500 kr. Detta ska här delas i två lika delar vilket ger 539 750 kr. Detta innebär att han ska tilldelas i likvid $539\ 750 - 242\ 000 = 297\ 750$ kr.

Samlad bedömning

Det bör påpekas att hans grundyrkande i hela denna process varit att fastigheten Karlsborg F ska försälas på offentlig auktion och att det är S F som påkallat klyvningsförrättning för att undgå offentlig auktion. Han har därför inte i sig accepterat att fastigheten ska klyvas utan enbart agerat utifrån förutsättningen att om en tvångsklyvning kan ske mot hans vilja att den åtminstone ska uppfylla grundvillkoren i 3 och 11 kap. FBL och vissa grundkrav från hans sida. De synpunkter som han framfört i förrättningen avseende utformningen av klyvningslotterna är således ett andrahandsyrkande som framställts enbart under förutsättningen att LM kan tvångsvis mot hans vilja klyva fastigheten i två lotter och att han härvid förutsatt att få sig tilldelad lott utlagd som en registerfastighet. Då detta inte har skett har han överklagat förrättningen. Han vill här också för tydlighetens skull peka på att det finns endast en sökande till klyvningsförrättningen, nämligen S F. Hans överklagande som den utformats får därför ses som ett yrkande innefattande ett återförvisnings-/inställelseyrkande.

Vid en förrättning av aktuellt slag har LM en klar utrednings- och upplysningsplikt. Utredningsplikten får anses helt ha åsidosatts av LM då förrättningsmannen inte ens har besökt fastigheten och därför inte införskaffat kunskap om de faktiska förhållandena på plats vilket är helt nödvändigt vid en tvångsklyvning. Enbart detta är skäl för återförvisning då en sådan handläggning står i strid mot all praxis, varför domstolen bör markera för LM att detta är helt i strid mot utredningsplikten och klassas som grovt rättegångsfel.

Till detta kommer att förrättningsmannen genom att inte besöka fastigheten inte kunnat granska den officialvärdering som utförts på hans uppdrag av NAI Svefa. Trots detta har förrättningsmannen "fastställt" detta värdeutlåtande. Detta är speciellt allvarligt då det vid gjord besiktning uppdagats klara fel som direkt inverkat på utgången av förrättningen. Detta agerande av förrättningsmannen har således inneburit klara rättsförluster för honom. Även detta är skäl för återförvisning. Det bör i detta sammanhang beaktas att en förrättningsman getts en stark förtroendeställning av lagstiftaren då denne utgått ifrån att parterna vid en lantmäteriförrättning inte ska behöva ha ombud för att bevaka sina intressen.

Vidare kan konstateras att förrättningsmannen fört diskussioner med parterna och krävt att de skulle ange sina yrkanden utan att de fått ta del av grundläggande beslutsunderlag i form av graderings- och likvidvärderingar. Det framgår klart av dagboksbladet att värdering beställts och levererats till LM först efter sista sammanträdet. I dagboksbladet anges inte att denna värdering utskickats till parterna före avslutandet. Oavsett detta ska inte LM genomföra en tvångsklyvning och tvinga parterna till ställningstaganden i klyvningsfrågan, som här skett, utan att först ha gjort och redovisat en officialvärdering omfattande både graderings- och likvidvärdering vid sammanträde med parterna. Här kan hänvisas till Göta hovrätts utslag i mål Ö 2963-09 där en tvångsklyvning återförvisats då den dels saknade en graderingsvärdering och dels innebar en olämplig uppdelning av skog. Dessutom är officialvärderingen ca 3 år gammal och värderingen får därför i sig får anses vara obsolet. Även det är skäl för återförvisning.

Vidare framgår av skrivelse från hans dåvarande ombud, advokaten S U, daterad 2011-04-21 (SK 56 i förrättningen rörande Z), att S U begärt anstånd med att få inkomma med slutyrkande för honom även i förrättningen avseende F, efter det att av LM beställd officialvärdering färdigstälts och genomgått. Då S U inte fick någon värdering från LM innan förrättningen avslutades har han inte getts möjlighet att komma in med något slutyrkande i förrättningen. Förrättningen har således avslutats utan att han slutfört sin talan i förrättningen. Detta är anmärkningsvärt och i sig skäl

för återförvisning. Detta utgör enligt honom ett grovt rättegångsfel som inte kan läkas av överinstans.

För att kunna klyva en fastighet måste klyvningen uppfylla kraven i 3 kap. FBL och där främst villkoren i 1, 3 och 5-7 §§.

Vad avser villkoret i 3 kap. 1 § FBL att en nybildad fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål kan konstateras att lagstiftaren sanktionerat följande fastighetsbildningar. Lagstiftaren har sanktionerat bildande av rena bostadsfastigheter där dessa vad avser småhusfastigheter inte bör ges större omfattning än vad som kan anses ingå i en normal tomtplats med hänsyn till insyn och allemansrätt. Vidare har sanktionerats bildande av mindre "hobbyjordbruk" där till en ren bostadsfastighet på landet får läggas mindre områden av åker och äng för att tillgodose möjligheten till egen odling samt mindre djurhållning i form av hästar m.m. Till dessa små fastigheter ska enligt lagstiftaren inte läggas skog. Härutöver gäller sedvanliga regler innebärande att för att nybilda en ren skogsfastighet ska den innehålla tillräckligt stora skogsarealer innebärande att en nybildad skogsfastighet ska ha en årlig tillväxt på 200 till 250 m³sk. Till detta kommer att fastighetens arrondering ska vara godtagbar och inte som här innehålla "mosskiften" eller långa smala remsor som är omöjliga att bruka.

Till ovanstående kommer att fastighetsbildningen inte får innebära att det tillskapas olämplig bebyggelse. Tillskapande av ny bebyggelse inom skifte nr 3 får anses strida mot bestämmelserna i 3 kap. 3 § FBL då det innebär bebyggelse inom bullerzon vilket dels är olämpligt i sig och dels är till men för försvaret.

K K har angett att hela skogsinnehavet till F har en medelbonitet av 4,4 m³sk/ha samt en ideal produktionsförmåga av 91,4 m³sk. Detta ska jämföras med att det i LMV:s handbok FBL anges under kommentaren till 3 kap. 7 § FBL att en skogslott ska ha en årlig produktion av 200-250 m³sk/år samt en skiftesbredd av minst 150 meter. Möjlig behandlingsyta vid slutavverkning bör vara minst 3 ha och vid gallring 5 ha. Skyddsregeln i 3 kap. 7 § FBL ska enligt

handboken tillämpas även på jordbruksfastigheter om dessa innehåller skogsmark. Detta innebär att klyvningen inte uppfyller kraven i 3 kap. 7 § FBL.

Vidare skriver LMV i sin handbok till FBL under avsnitt 3.1, 3.5 och 3.7 att man vid all fastighetsbildning har fokus på de enskilda fastigheter som bildas och kräver att de ska uppfylla lämplighetsvillkoren. Detta innebär att motpartens påstående att reglerna i 3 kap. 5 och 7 §§ FBL inte gäller för en enskild klyvningslott är felaktigt och att det helt saknas stöd för detta påstående. Detta innebär också att man vid klyvning inte kan bilda obebyggda skogsfastigheter av den typ som tilldelats honom. Av detta följer att motpartens påstående att man i princip kan bilda vilken skogsfastighet som helst bara det görs på ett sådant sätt att all skog tillförs en klyvningslott inte överensstämmer med gällande lagstiftning. Vad avser klyvningens tillåtlighet kan konstateras att F är att betrakta som en "småbruksfastighet/torpfastighet" innehållande, enligt fastighetstaxeringsuppgifter, totalt ca 3 ha åkermark, 1 ha betesmark, 5 ha skogsmark, 15 ha skogsimpediment samt 1 ha övrig mark. Sådana fastigheter är inte klyvningsbara annat än i specialfall. LM har inte i sitt beslut angett något explicit skäl för att denna fastighet skulle vara ett delningsbart specialfall. Speciellt som hela det befintliga byggnadsbeståndet tillförts motpartsloten.

Ovanstående visar på att påståendet från motparten att genom klyvningen inte har ändrats de skogliga förutsättningarna inte stämmer. Till detta kommer att man även delat upp åkerarealen mellan lotterna.

Det anförda får anses innebära att aktuell klyvning strider mot bestämmelserna i 3 kap. FBL och är således inte tillåten.

Skulle mark- och miljödomstolen ändå trots vad som ovan anförts anse att klyvningen är tillåten enligt 3 kap FBL får den anses strida mot bestämmelserna i 11 kap. 4 § FBL i enlighet med vad som angetts i det föregående under genomgången av graderingsvärden.

Obalansen i klyvningen visar sig även vad avser likvidvärdet då av det totala likvidvärdet på 1 079 500 kr uppgår likvidvärdet för lotten 2:3 till 837 500 kr medan likvidvärdet för lotten 2:4 uppgår till 242 000 kr. Detta innebär att såsom klyvningsförrättningen genomförts ska ägaren till lotten 2:3 till ägaren till lotten 2:4 betala 297 750 kr i mellanlikvid.

Sammantaget pekar ovanstående på att det inte går att klyva F om man ska hålla sig inom de ramar som fastighetsbildningslagen uppställer i aktuellt fall. Förrättningen bör därför inställas.

Skulle mark- och miljödomstolen trots vad som anförts ovan inte ställa in förrättningen bör den återförvisas för förnyad prövning för att minska den obalans som uppkommit i klyvningsförrättningen. Denna prövning bör i så fall ske med utgångspunkt från gjorda yrkanden.

- S F har anförts sammanfattningsvis följande.

LM:s beslut innebär att två varaktigt lämpliga fastigheter bildas. Möjligheten till fortsatt skogsbruk undergår inte någon försämring av betydelse, och klyvningen påverkar inte heller jordbruksnäringen. Då inte heller någon av delägarna tillförs en lott vars graderingsvärde väsentligt underskrider vars och ens andel av fastigheten, eller överstiger andelen i sådan mån att avsevärd olägenhet uppkommer, samt då beslutad klyvning i valet av de båda alternativen innebär minsta olägenhet utan oskälig kostnad, är förrättningsbeslutet lagligt grundat.

Skog

Det bestrids att endast två av de sju skogsskiftena skulle ha ett marknadsvärde och att övriga markområden saknar värde. Det bestrids vidare att utredningen från NAI Svefa skulle vara grovt felaktig.

Utlåtandet från skogsmästaren M M, som har lång professionell erfarenhet av skogsbruk och skogsvärdering, ger stöd åt att den sakkunnigutredning

som legat till grund för förrättningsbeslutet vilar på korrekta sakförhållanden och adekvata värdebedömningar. Beträffande M Ms utlåtande må framhållas, att detta åberopats till bemötande av L Ks påstående, att vissa skiften helt saknar värde och inte skulle vara avverkningsbara. M M har alltså inte givits uppdrag att utföra någon graderingsvärdering. Sådan är redan gjord av K K.

När det gäller området vid Kopparbäcken saknas helt föreskrivna restriktioner för skogsbruket. Området utgör sålunda inte någon nyckelbiotop eller annat skyddat område utan omfattas endast av den allmänna hänsyn som skall tas i allt skogsbruk.

Åkermark

Det bestrids att skifte nr 1 utgör åkermark. Området saknar annan funktion än som betesmark och skall därmed värdemässigt bedömas som sådan.

Brukningscentrum

De åtgärder han vidtagit beträffande huset har enbart syftat till att komma till rätta med de problem som funnit i huset.

Tomtplats på skifte nr 3

Det som har betydelse i förrättningen och förevarande mål är att det föreligger en byggrätt på skifte nr 3, vilken skall inräknas i lotternas graderingsvärde. L K ordar i sin inlaga om att en översyn av översiktsplanen medfört att områdesgränsen för de olika rekommendationerna beträffande buller förskjutits, men någon faktisk förändring av tomtens byggbarhet har givetvis inte skett. Det finns fortfarande ett positivt förhandsbesked om bygglov på platsen, vilket följts upp med en bygglovsansökan. Påståendet i L Ks inlaga, att "nybebyggelse i dag därför inte är tillåten" är givetvis felaktig eftersom positivt och lagakraftgäande beslut redan finns.

Det må framhållas, att de av kommunen begärda kompletteringarna till den bygglovsansökan han gjort, ingavs till kommunen redan i november månad 2012.

Efter föreläggandet den 24 juni 2013, vilket initierats efter personligt besök på kommunkontoret av L K och hans ombud, har kommunen uppmärksammat att alla begärda handlingar sedan länge finns i ärendet och bett om ursäkt för det felaktigt utfärdade föreläggandet.

K K har bedömt graderingsvärdet på tomtplatsen inom skifte 3 till 40.000 kronor. En ovetenskaplig genomgång av slutpriser på försålda tomter i Karlsborgs kommun med lagfart under 2012 och 2013 (enligt den sammanställning som han gett in) ger vid handen, att det sålts två tomter för ett pris underskridande 50.000 kronor, en tomt för 50.000 kronor och i övrigt nio tomter för en köpeskillning mellan 180.000 och 1.300.000 kronor. K Ks bedömning är sålunda blygsam men stabil.

Graderings- och likvidvärdering m.m.

De påståenden om faktiska och fysiska förhållanden som L K för fram i sin inläga såsom invändningar är samtliga antingen direkt felaktiga eller i vart fall ogrundade och ostyrkta. Han väljer att inte här gå in i varje enskilt påstående, konstaterande och bedömning från L Ks sida, utan nöjer sig med ställningstagandet, att den utredning som legat till grund för förrättningsbeslutet är till sitt innehåll korrekt och godtagbar.

L K och hans ombud må sätta vilka graderingsvärden de önskar och för sin egen del göra vilka konstateranden de vill. Ur ett förrättningsmässigt perspektiv finns emellertid inte annat än den sakkunnigutredning som inforrats i förrättningen att läggas till grund för förrättningsmannens prövning. Att denne förordnat en sakkunnig som utfört erforderliga undersökningar och besiktning på plats, och inte själv utfört sådant, utgör inte någon brist eller något fel i handläggningen av förrättningen, utan har tvärt om på ett rättssäkert sätt hållit nere förrättningskostnaderna. Vad "all praxis" skulle bestå av som L K hänvisar till i sitt konstaterande att förrättningsmannens handläggning skulle klassas som grovt rättegångsfel synes mycket oklart. I förrättningar där sakkunnig förordnas finns tvärtom i regel inte skäl för förrättningsmannen att även å sin sida

göra parallella undersökningar och besiktningar av samma förhållanden, såvida det inte framkommer skäl att ifrågasätta riktigheten i de iakttagelser som den sakkunnige redovisat. Något sådant har inte framkommit i förevarande förrättning.

Det är inte alls obligatoriskt för en förrättningsman att själv besikta en av förrättning berörd fastighet. Tvärtom ankommer det på förrättningsmannen att handlägga förrättningen på ett kostnadseffektivt sätt. Om sakkunnig är förordnad med uppdrag att utföra undersökning och värdering av fastighet är det i regel överflödigt att även förrättningsmannen utför motsvarande undersökning. Fastighetsbildningslagen föreskriver i nu aktuellt avseende endast att förrättningsmannen skall utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Detta kan således mycket väl ske genom att sakkunnig företar besiktning och utlåter sig i fråga om faktiska förhållanden på fastigheten. Ett sådant förfarande innebär inget åsidosättande av bestämmelserna om förrättnings genomförande och utgör givetvis ingen handläggning som är att jämföras med grovt rättegångsfel.

Värderingen från NaiSvefa stod klar redan på sommaren 2011 och tillställdes parterna långt före beslut i förrättningen. L K har således haft all möjlighet att ändra sitt yrkande i förrättningen om värderingen så skulle ha föranlett. Någon skyldighet för förrättningsmannen att presentera värderingen vid sammanträde med parterna har inte funnits.

Termerna "småbruksfastighet/torpfastighet" återfinns inte i lagen eller i skattemässig taxeringsindelning. F är en bebyggd jord- och skogsbruksfastighet med angiven areal. Givetvis omfattas även F i sig av möjligheterna till klyvning. Däremot kan de allmänna eller särskilda lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL utgöra hinder mot klyvning av redan lämpliga fastigheter. Om resultatet av en klyvning exempelvis skulle leda till att en jordbruksfastighet eller en skogsfastighet som uppfyller kriterierna i 3 kap. 5 och 7 §§ FBL ombildas till två eller flera registerfastigheter som inte når upp till nivåerna i nämnda bestämmelser, kan detta i regel utgöra hinder mot fastighetsbildningen. Skyddsreglerna har emellertid inte som syfte att utgöra skydd för jordbruket eller

skogsbruket på en enskild fastighet, utan fastmera trygga goda förutsättningar generellt för skogs- och jordbruksnäringen i stort. Härav följer också att redan objektivt sett ur näringssynpunkt, olämpliga fastigheter kan klyvas eller ombildas utan hinder av nämnda skyddsregler, eftersom sådan fastighetsbildning i regel är oskadlig för respektive näring.

Klyvningsinstitutet syftar inte till att skapa optimalt lämpliga fastigheter, vilket med viss skärpa framhållits av Högsta domstolen och hovrätterna i flera avgöranden. Klyvningsinstitutets huvudsakliga funktion är att upplösa ett icke fungerande samägande. I detta ligger också, att kraven på varaktig lämplighet får sättas betydligt lägre för klyvningslotter än för fastigheter som nybildas på annat sätt. Det må också framhållas, som redan sagts i det föregående, att de begränsningar i fråga om fastighetsbildning berörande skog som finns i 3 kap. 7 § FBL har som huvudsyfte att skydda den svenska skogsnäringen som sådan.

Klyvningen innebär inte någon försämring av möjligheterna att bedriva skogsbruk på fastigheten eftersom skogslotterna tillförs den nya fastigheten Y. Att klyvningsfastigheten inte inrymmer skog med sådan tillväxt att denna utgör en skogsfastighet med godtagbar lönsamhet utgör sålunda inte hinder mot fastighetsbildningen. De rekommenderade tillväxtnivåer L K hänför sig till avser nybildning vid exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering. Eftersom de skogliga förutsättningarna beträffande F inte förändras genom klyvningen står denna inte i strid mot vare sig 3 kap. 1 § eller 3 kap. 7 § FBL. Det förhållandet att F inte innehåller så mycket skog, att tillväxten uppgår till en nivå som normalt kan utgöra kriterium för en skogsfastighet med godtagbar lönsamhet, i vart fall 180 m³sk/år, utgör alltså inte hinder mot att fastigheten klyvs på sätt gjorts.

UTREDNINGEN

Mark- och miljödomstolen har hållit syn och sammanträde.

På egen begäran har L K hörts i bevissyfte. På egen begäran och på begäran av L K har S F hörts i bevissyfte. På L Ks begäran har J Å hörts som vittne, och på S Fs begäran har skogsteknikern K K och skogsmästaren M M hörts som vittnen. Vidare har L K hänvisat till ett vittnesintyg från advokaten S U. På begäran av L K har förrättningslantmätaren T W hörts för att lämna upplysningar. L K och S F har också hänvisat till en mängd skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Inledning

L K har ansökt hos Skaraborgs tingsrätt om att fastigheten F ska säljas av god man på offentlig auktion. S F har som svar på detta lämnat in en ansökan till Lantmäteriet om att fastigheten i stället ska klyvas. Ärendet hos Skaraborgs tingsrätt om att förordna god man för försäljning av fastigheten på offentlig auktion är enligt uppgift vilandeförklarat i avvaktan på att den klyvning som mark- och miljödomstolen prövar i detta mål blivit slutligt avgjord.

Det är tydligt att L Ks och S Fs relation sedan en tid är så konfliktfylld att de har synnerligen svårt att samarbeta med varandra. Svårigheterna att samarbeta riskerar på sikt att bli till skada för fastigheten på grund av att förvaltningen – t.ex. underhåll och investeringar – av den inte kan genomföras på ett konstruktivt sätt. L K och S F har under flera års tid sökt att nå en överenskommelse om hur de ska lösa upp samägandet av F, dock utan att lyckas. Det är uppenbart att L Ks och S Fs samägande av fastigheten bör lösas upp.

Uppfyller Lantmäteriets klyvning villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. fastighetsbildningslagen?

Enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (FBL) ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål

med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar. För att en jordbruksfastighet eller en skogsbruksfastighet ska anses lämpad för sitt ändamål ska den enligt 5 § i samma kapitel ha en sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Enligt motiven (se prop. 1993/94:27 s. 30) innebär detta att det företag som ska bedrivas på fastigheten alltid måste lämna ett visst positivt bidrag till brukarens försörjning.

I 3 kap. 7 § FBL finns en särskild bestämmelse till skydd för skogsbruksnäringen som säger att mark som är avsedd för skogsbruk inte får delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse samt att fastighetsbildning som berör sådan mark inte heller får ske, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Bestämmelsen syftar till att förhindra att fastigheter delas upp i mindre skogsbruksenheter, som visserligen uppfyller kraven på lämplig arrondering men som skulle bli så små att de typiskt sett kan bli ekonomiskt mindre intressanta att sköta (se prop. 1993/94:27 s. 35). Som riktmärke nämns i motiven (se nyss nämnd hänvisning) att den nybildade fastigheten ska kunna ge en årlig tillväxt om 200-250 kubikmeter skog.

Lantmäteriet (LM) har kluvit F till fastigheterna X och Y. X, som tilldelats S F, omfattar hemskiftet med byggnader och har en areal av ca sju ha, varav 3,5 ha är skogsmark. Y, som tilldelats L K, är obebyggd och består av klyvningsfastighetens samtliga sex utskiften som huvudsakligen består av skogsmark och har en total areal av ca 18 ha.

K K har i sitt värdeutlåtande beräknat att den produktiva skogsmarksarealen på hela fastigheten F uppgår till 18,8 ha. I bilaga 7 till utlåtandet anges att hela fastigheten har en medelbonitet av 4,4 kubikmeter/ha och år och att den ideala produktionsförmågan för hela fastigheten uppgår till 91,4 kubikmeter skog per år. K K har vidare bedömt att all skogsmark på X, dvs. 3,5 ha, är produktiv skogsmark samt att motsvarande andel mark på Y är 15,3 ha. Detta betyder att den årliga ideala och genomsnittliga

skogsproduktionen för Y beräknas uppgå till drygt 67 kubikmeter (15,3 ha x 4,4 kubikmeter = 67,32 kubikmeter). En sådan produktionsförmåga ligger långt under det riktmärke som gäller vid tillämpningen av skyddsregeln i 3 kap. 7 § FBL. Till detta kommer att de sex utskiften av skogsmark som Y består av är små och ligger utspridda på ett sådant sätt att fastighetens arrondering inte kan anses lämplig. Mark- och miljödomstolen anser därför att den nybildade fastigheten Y inte uppfyller de villkor för lämplig skogsbruksfastighet som ställs upp i 3 kap. 7 § FBL och att den således inte är lämpad för sitt ändamål. Y kan därför inte godtas som en egen särskild fastighet.

Även om mark- och miljödomstolen möjligen skulle kunna i och för sig godta X som en lämplig bostadsfastighet med en del öppen mark och någon skogsmark, anser domstolen således att den klyvning som LM har genomfört inte kan komma till stånd redan av det skälet att Y inte uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. De fördelar som det onekligen i och för sig skulle föra med sig att lösa upp det dåligt fungerande samägandet av F genom klyvning ändrar inte domstolens ställningstagande.

Sammanfattning

Den klyvning som LM har genomfört uppfyller inte lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. Mark- och miljödomstolen undanröjer därför LM:s beslut och ställer in förrättningen.

Rättegångskostnad

S F har tappat målet. Han är därför skyldig att ersätta L K för rättegångskostnad. L K har yrkat ersättning för rättegångskostnad med 239 444 kr, varav 230 193 kr för ombudsarvode. S F har vitsordat hälften av yrkat belopp för ombudsarvode som skälig ersättning. De övriga belopp som L K har yrkat ersättning för har S F vitsordat som skäliga.

Med hänsyn till målets art och omfattning anser mark- och miljödomstolen att L K är skäligen tillgodosedd med 150 000 kr i ersättning för ombudsarvode. De övriga beloppen är inte stridiga.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 427)

Sista dagen för överklagande är den 25 juli 2014.

Patrick Baerselman

Gunnar Bergström

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Patrick Baerselman, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit beredningsjuristen Eva Högmark.