



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060306

DOM
2016-05-26
Stockholm

Mål nr
F 11230-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-12-07 i mål nr F 1400-15, se bilaga

KLAGANDE

M D

MOTPART

M D

SAKEN

Sammanläggning av X, Y och Z i Karlshamns kommun samt klyvning av sammanläggningslotten

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

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

Dok.Id 1268935

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 D har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa lantmäteriets beslut.

M D har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Förrättningen vid lantmäteriet rörde sammanläggning av fastigheterna X, Y och Z samt klyvning av sammanläggningslotten X1 i lotterna X2 och X3. Utgångsläget vid förrättningen var att ingen av de tre jord- och skogsbruksfastigheterna X, Y och Z var lämpade för sitt ändamål. Genom förrättningen bildades två fastigheter, X3 (M D), som blev en lämplig bostadsfastighet med möjlighet till odling, mindre djurhållning och tillgång till vedbrand samt X2 (M D) som fortsatte att vara en jord- och skogsbruksfastighet som inte uppfyllde lämplighetskravet.

Mark- och miljödomstolen har funnit att vid en klyvning måste samtliga klyvningslotter vara varaktigt lämpade för sina respektive ändamål samt att undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, inte är tillämplig eftersom fastighetsindelningen inte förbättras på ett mer påtagligt sätt. Sammantaget har mark- och miljödomstolen funnit att även om X3 blir en lämplig bostadsfastighet som ger möjlighet till odling, mindre djurhållning och tillgång till vedbrand uppväger inte detta att X2 inte uppfyller lämplighetsvillkoret för jord- och skogsbruksfastigheter. Fastighetsbildningen förbättras mycket marginellt genom att tre fastigheter läggs samman som sedan klyvs i två nya fastigheter.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

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.

Sammanläggningen och klyvningen har i realiteten inneburit att tre olämpliga fastigheter har omvandlats till en lämplig bostadsfastighet och en olämplig jord- och skogsbruksfastighet. Det kan också konstateras att det finns ett starkt behov av att upplösa samägandet av fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen bedömer att fastighetsindelningen förbättras och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas av fastighetsbildningen. Genom att tillämpa undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL kan fastighetsbildning ske, trots att X2 inte bedöms vara lämplig för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 och 5 §§ FBL.

För jord- och skogsbruksfastigheter gäller även 3 kap. 6 och 7 §§ FBL. Enligt 6 § får inte fastighetsbildning som medför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen genomföras. Något krav på lämplighet finns inte, utan bestämmelsen ska skydda mot försämring av bärkraftiga jordbruksenheter (se prop. 1993/94:27 s. 34). Av bestämmelsen i 7 § 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 skogspolitiska målen (a. a. s. 35).

Jord- och skogsbruket på fastigheten X2 står i huvudsak oförändrat i förhållande till hur det var före delningen. Möjligheten att utnyttja skogsmarken

undergår alltså inte någon försämring av betydelse och fastighetsbildningen kan inte heller anses innebära en skadlig delning av jord- och skogsbruksfastigheterna. Den aktuella fastighetsbildningen strider därmed inte heller mot kraven i 3 kap. 6 och 7 §§ FBL.

Mark- och miljööverdomstolen finner alltså att sammanläggningen och klyvningen uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL.

M D har i sitt överklagande till mark- och miljödomstolen bland annat yrkat att, för det fall klyvningsförslaget ska genomföras, värderingen ska omprövas. Han har i överklagandet till mark- och miljödomstolen anfört att när det gäller den värderingsmetod som Värderingsbyrån Sydost använt sig av skiljer denna sig markant från den indelning av produktionsskog och naturvårdsskog som finns redovisad i skogsbruksplanen som är utförd av Södra skogsägarna.

Mot bakgrund av att mark- och miljödomstolen upphävde lantmäteriets beslut och ställde in förrättningen saknades det anledning för domstolen ta ställning till M Ds yrkande om omprövning av värderingen. Bedömningen av värderingen bör inte ske i Mark- och miljööverdomstolen som första instans. Mark- och miljö- domstolens dom ska därför undanröjas och målet visas åter dit för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Gösta Ihrfelt, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Christina Ericson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
Enhet 4:1

DOM
2015-12-07
meddelad i
Växjö

Mål nr F 1400-15

KLAGANDE

M D

MOTPART

M D

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Växjös beslut den 9 mars 2015 i ärende nr K14170, se bilaga 1

SAKEN

Sammanläggning av X, Y och Z samt klyvning av sammanläggnings-lotten i Karlshamns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet i vad det avser fastighetsbildning och ersättning. Till följd av detta inställs förrättningen.

Mark- och miljödomstolen ändrar lantmäterimyndighetens beslut om fördelning av förrättningskostnader på så sätt att M D ska betala hela kostnaden för den inställda förrättningen.

Dok.Id 335756

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

M D ansökte den 8 april 2014 hos lantmäterimyndigheten om klyvning av X, Y och Z i Karlshamns kommun. Till ansökan fogades två förslag på hur en klyvning skulle kunna ske. Lantmäterimyndigheten meddelade den 9 mars 2015 beslut om sammanläggning och klyvning, tillträde, ersättning samt beslut om fördelning av förrättningskostnad. M D har överklagat delar av de beslut som lantmäterimyndigheten meddelade den 9 mars 2015.

YRKANDEN

M D har yrkat, i första hand att beslutet om klyvning upphävs, i andra hand - om klyvning trots allt ska ske - **att** klyvningslotterna läggs ut på annat sätt och att lotterna ska fördelas mellan delägarna på ett annat sätt än det lantmäterimyndigheten beslutat om **samt att** värderingen ska omprövas. Han har vidare yrkat att M D ska stå för hela förrättningskostnaden.

M D har motsatt sig M Ds yrkanden.

GRUNDER**M D**

Fastigheterna är för små för att kunna klyvas och det finns svårigheter att få fram två delar av en liten jordbruksfastighet, där bara den ena delen är bebyggd och där det råder osäkerhet när det gäller att erhålla bygglov på den obebyggda delen, eftersom fastigheterna är omgärdade av industrimark (Södra Cell). Om fastigheterna trots detta anses lämpliga att klyva yrkar M D att den södra lotten ska tillskiftas honom samt att själva klyvningen ska göras på ett annat sätt och följa befintliga stenmurar. Det klyvningsförslag som tagits fram har endast tagit hänsyn till sökandens (M Ds) önskemål. När det gäller den värderingsmetod som Värderingsbyrån Sydost använt sig av skiljer denna sig markant från den indelning av produktionsskog och naturvårdsskog som finns redovisad i skogsbruksplanen som är utförd av Södra Skogsägarna. Om klyvningsförslaget ska genomföras yrkar M D att värderingen omprövas. När det gäller förrättningskostnaderna har M D fyllt i ansökan och där förbundit sig att betala hela förrättnings-

kostnaden. Vid sammanträdet i Drösebo den 21 oktober 2014 frågar förrättningslantmätaren M D om detta och får till svar att det är korrekt uppfattat att han ska stå för förrättningskostnaderna i sin helhet. Om detta inte är korrekt borde det i så fall ha antecknats i protokollet. M D har under senare sammanträden upprepat sig angående förrättningskostnaderna.

Det är omöjligt att få till en rättvis klyvning. M D förespråkar en försäljning av fastigheten som helhet (X, Y och Z). Vid ett sådant förfarande har båda sakägarna möjlighet att lämna bud. När det gäller förrättningskostnader ska ett ingånget avtal gällande fördelning av förrättningskostnader hållas vilket innebär att M D står för hela kostnaden. När det gäller värderingen tar den mycket lite hänsyn till fritidsvärdet och det kustnära läget samt möjlighet till nybyggnation och eventuella möjligheter till exploatering av fastigheten.

M D

Klyvningen ska genomföras och det är just klyvningsfastighetens ringa storlek som gör det möjligt att genomföra klyvningen. Att Södra Cell äger mark som gränsar till de aktuella fastigheterna kan inte tas till intäkt för att anse att denna mark ska betraktas som industrimark. Det har byggts ett flertal hus i närområdet under de senaste åren och att få bygglov på den klyvningslott som anges som X2 bör därmed inte anses som ett problem. Vidare hävdas när det gäller frågan om försäljning att klyvning ska ha företräde framför försäljning enligt samäganderättslagen. Enligt 11 kap 7 § fastighetsbildningslagen (FBL) ska klyvning genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer. Med den beslutade klyvningen utgör en stenvmur den huvudsakliga gränsen mellan klyvningslotterna. I M Ds förslag utgörs gränsen av stenvmur till mindre än hälften och det blir svårare att respektera gränsdragningen. M D har i sitt klyvningsförslag tilldelat M D samfälligheten. Detta kan inte göras eftersom det finns flera delägare till denna. Utgångspunkten före förrättningen är tre jord- och skogsbruksfastigheter där ingen är lämpad för sitt ändamål. Genom förrättningen bildas en fastighet, X3, som blir en lämplig bostadsfastighet, med möjlighet till mindre djurhållning, odling och tillgång till vedbrand.

X2 är att se som en jord- och skogsbruksfastighet som inte uppfyller lämplighetskravet. Om M Ds klyvningsförslag genomförs och han tillskiftas den södra delen av fastigheten bildas en boendefastighet som inte uppfyller lämplighetskravet eftersom den blir för stor. Den norra delen bildar en jord- och skogsbruksfastighet som inte heller i detta fall uppfyller lämplighetskravet. När det gäller värderingen, som är utförd av M GI Värderingsbyrån Sydost AB, är denna korrekt. Ska taxeringsvärdet, 683 000 kr, utgöra värdegrund innebär detta ett värde på cirka 900 000 kr. Ett taxeringsvärde ska inte anses som en komplett värdering och förmodligen gynnar detta mig mest om M D vill ha den lägre ej kompletta värderingen. I 11 kap. 10 § FBL anges att kostnaderna för klyvning fördelas mellan delägarna efter vad som är skäligt. Hur kostnaderna fördelas påverkar givetvis även hur det totala ekonomiska utfallet av klyvningen fördelas mellan delägarna. Jag erbjöd mig vid sammanträdet den 24 februari 2015 att betala hela klyvningskostnaden om överenskommelse kunde träffas angående klyvningen senast vid sammanträdet. Jag har inte någon gång, tidigare eller därefter, erbjudit mig att betala mer än min andel av kostnaderna för klyvningen. M Ds första alternativ är att hela fastigheten ska säljas. Den fullständiga motsägelsen är att annars vill han inte bygga en bostad på fastigheten. Det har M D möjlighet att göra även på X2.

DOMSKÄL

Klyvning av fastigheter regleras i 11 kap. FBL. Jämsides med reglerna i 11 kap. FBL gäller även andra lagrum i FBL. Framför allt är det villkoren i 3 kap FBL som ska tillämpas. I 3 kap. 1 § FBL sägs att fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. I 3 kap. 5 § FBL anges att för att en jordbruksfastighet ska anses lämpad för sitt ändamål ska den ha en sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav ska hän-

syn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. I 3 kap. 6 och 7 §§ FBL finns skydd för jordbruks- och skogsnäringen. Skyddet innebär att det inte är tillåtet att fastighetsbilda så att åtgärden medför olägenhet av betydelse för jordbruket. Mark som är avsedd för skogsbruk får inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Vid en klyvning måste samtliga klyvningslotter vara varaktigt lämpade för sina respektive ändamål. Undantagsbestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL - som säger att fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas - är inte tillämplig eftersom fastighetsindelningen enligt domstolens bedömning inte förbättras på ett mer påtagligt sätt. Sammantaget finner domstolen att även om X3 blir en lämplig bostadsfastighet som ger möjlighet till odling, mindre djurhållning och tillgång till vedbrand uppväger inte detta att X2 inte uppfyller lämplighets-villkoret för jord- och skogsbruksfastigheter. Fastighetsbildningen förbättras mycket marginellt genom att tre fastigheter läggs samman som sedan klyvs i två nya fastigheter. Klyvningen uppfyller inte de krav som ställs i FBL och ska därför upphävas och förrättningen ska ställas in i denna del.

Överklagan berör inte den del av fastighetsbildningsbeslutet som avser sammanläggning av X, Y och Z till den nya fastigheten X1. Sammanläggning har dock inte ingått i M Ds ansökan till LM utan har tagits upp självmant av LM som ett led i den ansökta klyvningsförrättningen. På grund härav anser mark- och miljödomstolen att det överklagade beslutet ska upphävas även i denna del.

Sammanfattningsvis ska därför hela det överklagade beslutet i vad det avser fastighetsbildning och därav föranledd ersättning upphävas och förrättningen inställas.

När det gäller förrättningskostnader för en inställd förrättning regleras detta i 2 kap. 6 § andra stycket FBL. Reglerna innebär att om ansökan avvisas eller förrättningen

ställs in ska sökanden betala uppkomna kostnader. Till följd av detta ska sökanden, M D, ensam svara för förrättningskostnaderna.

Således ska det överklagade beslutet i den del som avser fördelning av ersättning för förrättningskostnader ändras på så sätt att M D ska svara för hela kostnaden.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 28 december 2015.

Jonny Boo

Mats Jansson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Jonny Boo, ordförande och tekniska rådet Mats Jansson.