



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060203

DOM
2016-11-16
Stockholm

Mål nr
F 5544-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-05-25 i mål nr F 6923-14, se bilaga A

KLAGANDE

BA

Ombud: Advokaterna MO och HJ

MOTPARTER

1. JA

2. PA

Ombud: Advokat FB

SAKEN

Klyvning av fastigheten X i Haninge kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets tillståndsbeslut om klyvning.

Dok.Id 1295942

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		

2. Mark- och miljööverdomstolen befriar BA från skyldigheten att ersätta JA och PA rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

3. JA och PA ska solidariskt betala ersättning för BA

BA rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 366 000 kr, varav 300 000 kr avser ombudsarvode och ombuds utlägg samt 66 000 kr avser partssakkunnigas arbete och utlägg. Ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) ska utgå på beloppen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom tills betalning sker.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

BA har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Lantmäteriets beslut och genomföra förrättningen samt befria henne från skyldigheten att ersätta JA och PA rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.

JA och **PA** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. För det fall Mark- och miljööverdomstolen inte skulle dela mark- och miljödomstolens bedömning om upphävande av tillståndsbeslutet och inställande av förrättningen har, som talan i denna del slutligen har bestämts, i andra hand yrkats att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja tillståndsbeslutet och återförvisa förrättningen till Lantmäteriet för att pröva möjligheten att lägga ut en klyvningslott för varje delägare alternativt för att pröva ansökan inom ramen för ett fastighetsbildningsbeslut.

BA har bestritt JA och PA andrahandsyrkande.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har till stöd för sin talan vidhållit vad de anfört i underinstanserna och därutöver tillagt bl.a. följande.

BA

Gångservitutet och gemensamhetsanläggningarnas inverkan på graderingsvärdet hos lotten 1

Gångservitutet till förmån för lotten 2 kan inte anses bryta lotten 1:s kontakt med stranden. Gångservitutet medför endast en begränsad belastning för den tjänande fastigheten med hänsyn bl.a. till att servitutet kommer att nyttjas till fots, under en begränsad tid under året och endast av de boende på lotten 2. Gångvägen torde ligga på

ett sådant avstånd från byggnaderna på lotten 1 att servitutet inte kan anses inkräkta på lotten 1:s hemfridszon.

Beträffande gångservitut är detta ett förhållande som vanligtvis ska lämnas åt sidan vid bestämmande av graderingsvärdet, om inte servitutet påverkar fastighetens lämplighet för sitt ändamål. Eftersom gångservitutet inte torde påverka lotten 1:s lämplighet som fritidsfastighet bör detta förhållande inte läggas till grund för graderingsvärdesberäkningen.

Tillståndsbeslut har meddelats enligt 4 kap. 26 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Frågan om bildandet av gemensamhetsanläggning för brygga och/eller brunn har således ännu inte varit föremål för Lantmäteriets prövning. Hypotetiska framtida gemensamhetsanläggningar för brygga och brunn ska enligt 5 kap. 9 § FBL inte beaktas vid bestämmande av graderingsvärdet.

11 kap. 4 § FBL

Mark- och miljödomstolen har vid avvägningen av vilken bristande tilldelning som kan tillåtas för lotten 1 gjort en alltför snäv tolkning av bestämmelserna i FBL och lagt avgörande betydelse vid procentavvikelsen i pengar. Mark- och miljödomstolen har inte beaktat de speciella omständigheter som föreligger i förevarande situation och som motiverar en större minusjämkning av graderingsvärdet. Samägandeförhållandet i fastigheten fungerar inte då motparterna vill sälja fastigheten i sin helhet mot BA vilja. Klyvningen skulle innebära att motparterna kan avyttra sin del i enlighet med sina önskemål. Fastigheternas storlek tillåter i sig en större minusjämkning. De lotter som bildas kommer samtidigt att vara väl anpassade för fritidsboende. Varken jord- eller skogsbruksmark finns på fastigheten och bebyggelseförhållandena kan i övrigt jämföras med sådana som förekommer inom detaljplanerat område. Av ovan anförda skäl ska den sökta lottläggningen tillåtas, även om denna må anses medföra en minusjämkning om upp till 21 procent för motparterna, vilket i och för sig bestrids.

Bestämmandet av graderingsvärdena

SB utlåtande återspeglar taxeringsvärdets underordnade betydelse när graderingsvärdet ska fastställas. SB har beaktat ortsprisundersökningar beträffande skärgårdsfastigheter och fastigheter sålda på intilliggande öar. Det är enbart beträffande kompletterande försäljningar som visar prisutvecklingen hos fastigheter sålda på intilliggande öar som SB konstaterar att dessa försäljningar inte är direkt jämförbara men att de ger en viss ledning för bedömningen.

Mark- och miljödomstolen har vid bedömningen av graderingsvärdet för lotten 1 inte beaktat positiva värdefaktorer och faktiska förhållanden på lotten 1 såsom den generösa byggrätten och de stora gräsplaner som präglar dess karaktär i ett område där marken vanligtvis är bergig eller kuperad. Att mark- och miljödomstolen gjort bedömningen att lotten 1 är strandnära leder till en undervärdering av lotten och till att det taxeringsvärde som därvid fås är så missvisande att det inte alls ska beaktas vid bestämmande av graderingsvärdet hos lotten 1.

Motparternas andrahandsyrkande

Det torde varit uppenbart för motparterna att fastigheten vid en klyvning skulle delas upp i två lotter, varav den ena skulle ägas av BA och den andra samägas av motparterna. Vidare har Lantmäteriet inte haft någon skyldighet att ex officio inhämta några yrkanden från delägarna beträffande lottläggning. Förutsättningar för att fatta ett tillståndsbeslut föreligger.

JA och PA

Det vidhålls att fastighetsbildningen av lotterna 1 och 2 leder till att ingen av de nybildade fastigheterna kommer att uppfylla lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL.

Klyvningen innebär inte att samäganderättsförhållandet helt upphör. Genom utläggande av en gemensam lott för JA och PA kvarstår samägandet. Därigenom begränsas möjligheten att i detta fall tillåta en större procentuell minusjämkning.

Förstärkningen av egendomsskyddet genom det nuvarande egendomsskyddet i grundlagen samt reformeringen av expropriationslagen måste mana till en större återhållsamhet vad gäller godtagande av stora minusjämkningar vid klyvning än vad som tidigare godtagits i vissa fall i praxis.

Vid bedömningen av graderingsvärdet för lotten 1 ska gångservitutet beaktas. Vidare ska det beaktas att gemensamhetsanläggningar både för brygga och brunn kan komma att inrättas.

Ortsprisundersökningarna i målet är bristfälliga. Marknadsvärdet ska bestämmas med hjälp av fastighetstaxeringen med tillhörande anvisningar och riktlinjer.

Förevarande fall avser klyvning utanför detaljplanelagt området och kan inte jämföras med delning av tomt inom detaljplan.

Lantmäteriets beslut får uppfattas som att ett gångservitut ska inrättas såsom det redovisats på förrättningskartan. Dess exakta belägenhet i terrängen och vad belastningen närmare innebär är dock inte klarlagda i förrättningen. Liknande oklarheter föreligger vad gäller de tilltänkta gemensamhetsanläggningarna för brygga respektive brunn. Vidare råder osäkerhet om möjligheterna att anlägga en egen brygga eller avsaltningssanläggning eller avloppsanläggning vid lotten 2 mot bakgrund av gällande strandskyddsbestämmelser. Sammantaget föreligger därför skäl att undanröja tillståndsbeslutet och återförvisa förrättningen till Lantmäteriet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Sakfrågan

Inledningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen avseende frågan huruvida en klyvning i enlighet med Lantmäteriets beslut uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL att det i målet inte framkommit skäl att frånga mark- och miljödomstolens bedömning i denna del. Klyvningen får således anses uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren. Vad JA och PA anfört om bl.a. väg till och från lotten 2 samt vatten- och avloppsfrågor föranleder ingen annan bedömning.

Härefter prövar Mark- och miljööverdomstolen om klyvningen strider mot vad som sägs i 11 kap. 4 § FBL, nämligen om graderingsvärdet för någon av lotterna väsentligt understiger någon delägares andel i fastighetens graderingsvärde.

Vid bedömningen av de värderingar som gjorts i målet kan Mark- och miljööverdomstolen konstatera att parterna är relativt eniga om lotten 2:s värde. Avseende lotten 1 föreligger däremot oenighet. Oavsett om värderingen grundas på ortspriser, ett resonemang utifrån beräknade taxeringsvärden och grunderna i fastighetstaxeringen eller en kombination av de båda metoderna är det i vilken utsträckning som lotten 1 har tillgång till strandområdet som har störst påverkan på värderingarna. Huvudsakligen påverkas värderingarna i denna del av oenigheten om huruvida gångservitutet och en eventuell gemensamhetsanläggning för brygga ska påverka värdet av lotten 1, samt till viss del även av avståndet mellan stranden och huvudbyggnaden på lotten 1.

Rörande frågan om gångservitut har Lantmäteriet och mark- och miljödomstolen utgått från att ett sådant servitut ska bildas för att möjliggöra tillgång till lotten 2. Servitutet behövs för att lotten 2 ska uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Mark- och miljööverdomstolen finner därför inte att det framkommit skäl till att göra en annan bedömning än vad underinstanserna har gjort. Värderingen av lotten 1 ska således göras utifrån att ett servitut för gående kommer att inrättas och belasta någon del av strandområdet.

I fråga om eventuellt inrättande av gemensamhetsanläggning för brygga ska påverka bedömningen av graderingsvärdet gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Med utgångspunkten att ett gångservitut ska inrättas krävs inte för åtkomst att lotten 2 har tillgång till brygga. Till detta kan tilläggas att Mark- och miljööverdomstolen vid synen konstaterat att det på lotten 2 finns en strand där mindre båtar kan dras upp. Det har i målet även upplysts om att det på ön finns befintliga bryggor som nyttjas gemensamt av de fastigheter som inte har tillgång till egen brygga. Sammantaget anser således Mark- och miljööverdomstolen att värderingen av lotten 1 ska göras med utgångspunkten att någon gemensam brygga inte ska inrättas.

Vid bedömningen av lotten 1:s värde har CS bedömt att gångservitutet minskar lotten 1:s graderingsvärde med 400 000 kr. Varken AD eller SB har gjort någon separat bedömning av servitutet utan i stället samlat bedömt graderingsvärdet på lotten 1 utifrån att gångservitut och gemensam brygga ska inrättas. AD har därvid gjort en relativt kraftig värdejustering och i denna även vägt in att lotten 1 till skillnad mot lotten 2 saknar klippor.

Vid bedömningen av värderingarna finner mark- och miljööverdomstolen att det är uppenbart att ett gångservitut har en negativ påverkan på lotten 1:s graderingsvärde. Det är svårt att exakt uppskatta hur stor denna påverkan är i sig. Bedömningen av strandens attraktivitet och den negativa påverkan som finns bör i stället ske utifrån en helhetsbedömning. Mark- och miljööverdomstolen kan här konstatera att platsen där byggrätt finns på lotten 1 är belägen relativt långt från strandlinjen (70–75 meter). På delen ner mot vattnet får dock med hänsyn till de öppna ytorna med anlagd gräsmatta och befintlig brygga allemansrätten anses utsläckt. Att huvudbyggnaden på lotten 1 eventuellt ligger på så stort avstånd från stranden att den i fastighetstaxerings-sammanhang skulle ses som enbart strandnära bedöms inte ha något samband med marknadens syn på fastigheternas värde.

Vid synen kunde Mark- och miljööverdomstolen vidare konstatera att själva strandlinjen skiljer sig mellan lotten 1 och 2. Lotten 2 får anses ha en mer attraktiv strandlinje med klippor och en mindre grus- sandstrand. Stranden på lotten 1 är till större delen relativt gyttjig och får anses vara mindre attraktiv än den på lotten 2. På lotten 1 finns däremot rättighet till en privat brygga som både kan tjäna som båt- och badplats.

Mot denna bakgrund finner Mark- och miljödomstolen att den reducering av marknadsvärdet som JA och PA sakkunnige AD gjort får anses som för stor. Värdet av lotten 1 bör i stället ligga närmare CS och SB värderingar. Dessa värderingar överensstämmer huvudsakligen med värdet för en strandtomt enligt en värdering med stöd av taxeringsvärde. Inte heller vad som i övrigt anförts av JA och PA föranleder domstolen att göra någon annan bedömning.

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 i tidigare lagstiftning 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 1 s. 381).

Mot bakgrund av vad som anförts kan ett genomförande av klyvningsförrättningen inte anses påverka JA och PA ställning i oförmånlig riktning på sätt som anges i förarbetena. Inte heller vad som sägs om egendomsskyddet i Europakonventionen och regeringsformen kan anses utgöra hinder mot klyvningen. 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 klyvningen.

JA och PA har även hävdats att klyvningen innebär risk för kapitalförluster då fastigheten har högre värde utan klyvning. Mark- och miljööverdomstolen finner inte att något framkommit som ger vid handen att detta skulle vara fallet. Inte heller vad som anförts i denna del utgör således hinder mot klyvning

JA och PA har för det fall Mark- och miljööverdomstolen inte skulle dela mark- och miljödomstolens bedömning om upphävande av tillståndsbeslutet och inställande av förrättningen i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja tillståndsbeslutet och återförvisa förrättningen till Lantmäteriet.

Lantmäteriet ska därvid pröva möjligheten att lägga ut en klyvningslott för varje delägare alternativt pröva ansökan inom ramen för ett fastighetsbildningsbeslut.

Eftersom Mark- och miljööverdomstolen ovan funnit att mark- och miljödomstolens dom ska undanröjas ska de invändningar som framställts i denna del prövas.

Talan i denna del har grundats på dels att Lantmäteriet inte har prövat möjligheten att lägga ut en klyvningslott för varje delägare, dels att Lantmäteriet felaktigt har gjort en tillståndsprovning i stället för ett fastighetsbildningsbeslut.

Mark- och miljööverdomstolen kan avseende antalet klyvningslotter konstatera att den ansökan om klyvning som ingavs till Lantmäteriet av BA (Lantmäteriets aktbilaga A1) avser en klyvning av fastigheten i två delar. Av gemensamt svaromål som inkommit från JA och PA (Lantmäteriets aktbilaga YR 2) framgår att JA och PA anser att både en klyvning i två delar och tre delar medför en betydande olägenhet. Att Lantmäteriet mot denna bakgrund fortsatt prövningen utifrån att en klyvning i två delar ska ske kan inte anses som felaktigt.

Gällande frågan om ett tillståndsbeslut avseende klyvningen kan användas i stället för ett fastighetsbildningsbeslut gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning. Vissa frågor om exakta gränsdragningar och nyttjanderätter hade visserligen blivit klarare vid en mer slutlig prövning i samband med ett fastighetsbildningsbeslut. Samtidigt finns det i målet skilda åsikter och en omfattande argumentation avseende om en klyvning kan genomföras. Att både pröva frågan om klyvning och eventuella rättigheter mellan klyvningslotterna skulle medföra ett omfattande arbete och därmed kostnader. Nedlagt arbete skulle delvis också vara ett onödigt merarbete för det fall klyvningen inte kunnat genomföras. Det talar i sig för att ett tillståndsbeslut är lämpligt. Som ovan konstaterats finner Mark- och miljööverdomstolen att en tillräckligt noggrann värdering av fastigheten kunnat ske oavsett de oklarheter som föreligger. Därmed får det anses lämpligt att använda institutet tillståndsbeslut.

På grund av det som anförts ska mark- och miljödomstolens dom upphävas och Lantmäteriets tillståndsbeslut om klyvning fastställas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska BA befrias från skyldigheten att ersätta JA och PA rättegångskostnad i mark- och miljödomstolen. Vidare ska JA och PA svara för BA rättegångskostnad i Mark- och miljööverdomstolen såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för att tillvarata BA rätt.

BA har i Mark- och miljööverdomstolen yrkat ersättning med 469 951 kr 50 öre, varav 393 587 kr 50 öre avser ombudsarvode, 65 789 kr avser utlägg för CS arbete och inställelsekostnad, 8 000 kr avser utlägg för BA del av AD förberedelsearbete inför förhör och 3 000 kr avser utlägg för SB inställelsekostnad. JA och PA har såsom skäligt belopp vitsordat 150 000 kr exklusive mervärdesskatt för ombudsarvode och 24 250 kr exklusive mervärdesskatt för CS arbete. Mot övriga kostnader som BA yrkat ersättning för har de inte framfört några invändningar.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande avväganden. Det kan konstateras att BA yrkande om rättegångskostnader är högre än JA och PA yrkande. Den högre kostnaden kan åtminstone delvis förklaras av att BA i mark- och miljödomstolen företräddes av ett annat ombud och inte heller anlidade partssakkunnig. Detta har jämfört med JA och PA medfört en merkostnad.

Av praxis (NJA 1983 s. 542) framgår att merkostnad med anledning av ombudsbyte inte ska ersättas av motparten. Av avgörandet framgår också att om det ursprungligen anlidade ombudet inte på ett tillfredsställande sätt tillvaratagit partens intressen eller att partens åtgärd att byta ombud likväl varit skäligen påkallad kan ersättning för merkostnad utgå.

BA fick bifall för sin talan hos Lantmäteriet. JA och PA överklagade beslutet och företrädde hos mark- och miljödomstolen av advokat medan BA företrädde av sin son. Vid överklagande av mark- och miljödomstolens dom har BA nu valt att företrädas av advokat. Mark- och miljööverdomstolen finner att förhållandena i målet ger vid handen att det får anses vara skäligen påkallat av BA att vid talan hos Mark- och miljööverdomstolen byta ombud och företrädas av advokat. Det förhållandet att ombudsbytet medfört merkostnader ska således inte i sig innebära att yrkade kostnader ska jämkas.

Med hänsyn till målets omfattning och svårighetsgrad finner Mark- och miljööverdomstolen vid en samlad bedömning att BA ska tillerkännas skäliga 300 000 kr för ombuds arbete och utlägg.

Avseende kostnad för partssakkunnige CS föreligger även här den skillnaden att utlåtande av AD var åberopat hos mark- och miljödomstolen. Utlåtande och förhör med CS åberopades emellertid först hos Mark- och miljööverdomstolen. Vidare har CS besökt aktuell fastighet, vilket Mark- och miljööverdomstolen inte anser är orimligt att så sker. Slutligen har CS infunnit sig personligen till förhandlingen hos Mark- och miljööverdomstolen vilket medfört merkostnader jämfört med AD som hörts per telefon. De merkostnader som uppstått kan inte i sig anses vara sådana att de inte kan anses som skäligen påkallade. Bedömningen av kostnaderna får göras inom ramen för en allmän skälighetsbedömning avseende tidsåtgång m.m.. Vid en samlad bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen att BA ska tillerkännas 55 000 kr för CS arbete, utlägg och tidspillan. Vidare ska hon tillerkännas 8 000 kr för AD förberedelsearbete inför förhör och 3 000 kr för SB inställelsekostnad.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Johan Svensson, referent, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Eywor Helmenius.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-05-25
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 6923-14

KLAGANDE

1. JA

2. PA

Ombud för 1 och 2: Advokat FB

MOTPART

BA

Ombud: NA

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2014-11-12 i ärende nr AB133391, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Klyvning av Haninge X

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets tillståndsbeslut och ställer in förrättningen.
2. BA ska ersätta JA och PA för rättegångs-kostnader med 120 000 kr, varav 100 000 kr avseende ombudsarvode och

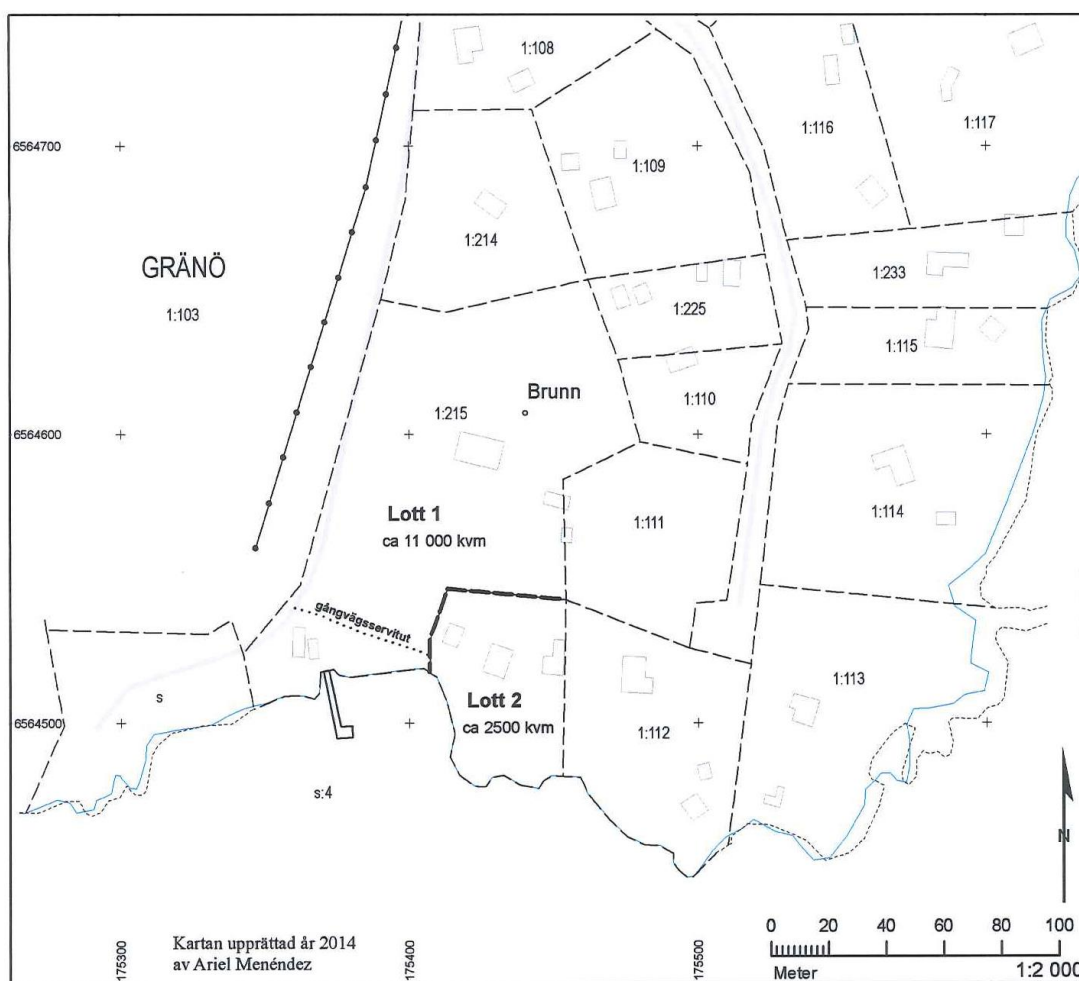
Dok.Id 405547

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

20 000 kr avseende kostnad för AD utlåtande, jämte ränta på
beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker.

BAKGRUND

BA, JA och PA äger en tredjedel var av fastigheten Haninge X. BA har hos Lantmäteriet (LM) ansökt om klyvning av fastigheten. Lantmäteriet meddelade den 12 november 2014 tillståndsbeslut enligt 4 kap. 26 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, som innebär att tillstånd lämnas till klyvning i huvudsak enligt detta utdrag från förrättningskarta, aktbilaga KA1.

**YRKANDEN M.M.**

JA och PA har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s tillståndsbeslut om klyvning, i andra hand att domstolen ska

undanröja tillståndsbeslutet och återförvisa förrättningen till LM för prövning av möjligheten att lägga ut en klyvningslott för varje delägare. De har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

BA har bestritt ändring och motsatt sig att förrättningen återförvisas till LM. Hon har motsatt sig att betala ersättning för JA och PA rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN

Parterna har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande.

JA och PA

Upphävande av beslutet om tillstånd till klyvning

För att klyvning ska få ske förutsätter det att de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL inte lägger hinder i vägen härför och att klyvningen inte heller strider mot reglerna i 11 kap. 4 § FBL om graderingsvärde. De gör gällande, till skillnad mot LM, att hinder mot klyvningen föreligger enligt båda lagrummen.

De allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL

Enligt deras uppfattning kommer varken lotten 1 eller lotten 2 att uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL.

Vad lotten 2 beträffar har tillgång till behövlig väg till och från lotten inte anordnats. Med hänsyn till att lotten är bebyggd kan vägbehovet inte anses tillräckligt tillgodosett genom bildande av det servitut för gångväg över lotten 1 som LM tänkt sig. Det finns inte något hinder mot att använda motorfordon på ön, det är t.ex. möjligt att använda flakmoppe och det är även möjligt att vägarna på ön kommer att förbättras. Det finns inte någon brygga på lotten 2 och det är således inte möjligt att

lägga till med båt. Oavsett hur en tidigare ägare har nyttjat fastigheten ska det även beaktas hur en tänkbar framtida ägare kan komma att nyttja fastigheten. Det finns på lotten 2 inte mindre än tre hus och det är tänkbart att de kan komma att nyttjas för uthyrningsverksamhet. Lotten 2 uppfyller inte kraven på lämplighet.

Inte heller har behovet för lotten 2 av vatten och avlopp tillgodosetts genom fastighetsbildningen.

Vad gäller tillgången till vatten är det inte möjligt, som LM ansett, att förse lotten 2 med vatten från brunnen på lotten 1. Sagda brunn har inte kapacitet att förse mer än ett hushåll med vatten. Det är inte heller utrett att lotten 2 på annat sätt kan få vattenbehovet tillgodosett. Den av LM aviserade möjligheten att installera en avsaltninganläggning vid havet är inte närmare klarlagd. Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken råder förbud mot att uppföra anläggningar inom strandskyddsområde om åtgärden hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt eller om åtgärden väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Det är inte utrett att utförandet av en avsaltninganläggning inte skulle få nu nämnda konsekvenser. Det finns visserligen möjlighet att ansöka om dispens från strandskyddsförbudet. För att få framgång härmed måste emellertid föreligga sådana särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 c § miljöbalken. Vid tillämpningen av denna paragraf har utkristalliserats en mycket restriktiv praxis. Det får därför betraktas som synnerligen osäkert om dispens skulle komma att beviljas.

Vad härefter gäller anordning för avlopp framgår av lantmäteriakten att en sådan anordning finns men att den inte uppfyller nu gällande krav på avloppsanläggning. Till att börja med ska framhållas att den "uppgradering" av anläggningen som LM funnit nödvändig också aktualiserar strandskyddsreglerna i 7 kap. 15 och 18 c §§ miljöbalken. Det är inte utrett huruvida dessa regler möjliggör anordnande av ett fungerande och godkänt avlopp. Inte heller aktbilaga 19 i lantmäteriakten, som är ett brev till BA från miljöinspektör VF, Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, ger klarhet i om det för lotten 2 går att anordna ett godtagbart avlopp i den mening som föreskrivs i 3 kap. 1 § FBL.

Sammantaget är det inte visat att bildandet av en fastighet av lotten 2 leder till att den nybildade fastigheten vare sig får tillgång till behövliga vägar utanför sitt område eller godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Den kommer därför inte att uppfylla lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL.

Vad angår lotten 1 medför fastighetsbildningen en, för en skärgårdsfastighet, inte godtagbar utformning och lokalisering. Det mest påfallande är den mistade kontakten med stranden. Lotten 1 når visserligen fram till stranden men den kontakten bryts av det gångvägsservitut som ska gälla för lotten 2. Vidare påverkas lottens exklusiva kontakt med stranden av att del av denna ska utnyttjas för en gemensam båthamn för lotterna 1 och 2. Till skillnad från lotten 2 saknar lotten 1 tillgång till såväl sandstrand som klippor vid stranden. Vad beträffar gångvägsservitutet måste beaktas att detta i praktiken inte enbart kommer att användas av de boende på lotten 2. Det finns en uppenbar risk för att detta kommer att generera gångtrafik för en stor del av de boende på ÅÖ. Störningarna härav kan förväntas allvarligt påverka lämpligheten av lotten 1 som bostadsfastighet.

Eftersom klyvningsfastigheten kan anses ha ett högre marknadsvärde i odelat skick skulle en klyvning innebära kapitalförstöring.

Slutligen vill klagandena påpeka ett sakfel i förrättningsprotokollet, aktbilaga PR3 s. 2 första stycket. Uppgiften att BA sedan ett antal år tillbaka har disponerat Röda Huset är inte korrekt. Huset har i själva verket varit gemensamt uthyrt av delägarna på tillfällig basis.

Reglerna om graderingsvärde i 11 kap. 4 § FBL

Enligt 11 kap. 4 § FBL får graderingsvärdet för varje lott inte väsentligt understiga delägarnas andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägaren. LM har funnit att varken den understigande eller den överstigande tilldelningen lägger hinder i vägen för att ge tillstånd till den nu ifrågavarande klyvningen.

De är av en annan mening och anser att minskningen av graderingsvärdet för den mark som tilldelats lotten 1 är så stor att klyvningen strider mot 11 kap. 4 § FBL. Till stöd härför åberopar de ett värdeutlåtande som avgetts av värderingssakkunnige f.d. fastighetsrådet AD.

Som framgår av utlåtandet är AD i flera viktiga avseenden kritisk till LM:s bedömningsgrunder. Han anser att den av LM utförda graderingsvärderingen har dålig förankring i form av ortpriser avseende obebyggd tomtmark och konstaterar att analys av redovisade jämförelseobjekt eller lägesmässig kartredovisning av dessa objekt inte finns i LM:s värdeutlåtande. Vidare håller han inte med LM om att det finns ett flertal rättsliga avgöranden från hovrätt eller Högsta domstolen där avvikelser rörande bebyggda objekt utanför planlagt område uppåt 20–25 procent har tillåtits. AD redovisar några för fastigheten X särskilda förhållanden som måste tillmätas särskild vikt vid ställningstagandet till vilka avvikelser som kan tillåtas. Ett sådant förhållande är att klyvningsfastigheten kan anses ha ett högre marknadsvärde i odelat skick. Ett annat är de betydande svårigheter som uppenbarligen föreligger att utföra en säker och rättvisande graderingsvärdering. Dessa faktorer och andra omständigheter leder honom till bedömningen att avvikelser upp till 10–15 procent är det som maximalt bör få tålas i förevarande fall.

Vid granskningen av LM:s graderingsvärdering av de båda lotterna kommer AD fram till andra bedömningsgrunder och viktningar än vad LM gjort. Han konstaterar att något ortprismaterial som belyser skillnader i graderingsvärde mellan lotterna eller den värdenivå som är relevant inte finns. Med utgångspunkt från reglerna för beräkning av taxeringsvärden enligt den förenklade fastighets-taxeringen 2012 (FFT 12) uppskattar AD att graderingsvärdena för lotterna 1 och 2 uppgår till vardera 4 500 000 kr, dvs. till samma belopp.

Den gjorda beräkningen för enligt AD fram till att graderingsvärdet för klyvningsfastigheten efter klyvning blir 9 000 000 kr. Varje delägare har därmed ett ägokrav på 3 000 000 kr. För de delägare som gemensamt får lotten 1, dvs. klagan-

dena, blir avvikelserna för bristande tilldelning för var och en $-0,75/3 = -25$ procent. För den delägare som får lotten 2, dvs. BA, blir avvikelserna $+1,5/3 = +50$ procent. AD sammanfattande bedömning är att en minskning av graderingsvärdet för tilldelad mark som uppgår till så mycket som 25 procent är en sådan väsentlig minskning att hinder enligt 11 kap. 4 § FBL föreligger mot klyvningen.

Sammanfattning

Som grund för yrkandet om att klyvningsbeslutet ska upphävas gör de gällande att de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL lägger hinder i vägen för utklyvningen av de två lotterna. I allt fall ska klyvningsbeslutet upphävas eftersom det strider mot 11 kap. 4 § FBL. Som grund för yrkandet att klyvningsbeslutet ska upphävas av detta skäl åberopar de beräkningar, analyser och slutsatser i AD värdeutlåtande.

Återförvisning av förrättningen till LM

Av 11 kap. 1 § andra stycket FBL framgår att vid klyvning ska särskild lott utläggas för varje delägare som yrkar det. Gemensam lott ska utläggas för de delägare som begär detta. För de delägare som inte framställt särskilt yrkande ska gemensam lott utläggas.

Deras grundinställning har hela tiden varit att X ska förbli odelad. De har emellertid inte förstått att när de motsatte sig BA begäran om utläggning av en egen lott utan att själva yrka utläggning av var sin lott, konsekvensen skulle bli att LM lade ut en gemensam lott för dem. Detta har inte varit något de har önskat.

Det har ålegat LM att ex officio upplysa dem om nämnda förhållanden och bereda dem tillfälle att bestrida utläggande av en gemensam lott och yrka utläggning av var sin egen lott. Om förhållandena på grund av de allmänna lämplighetsvillkoren i

3 kap. FBL är sådana att inte alla delägare kan tilldelas en egen klyvningslott och utläggandet av en gemensam lott bestrids av de som skulle tilldelas den gemensamma lotten, är det deras uppfattning att en klyvning inte är möjlig att genomföra. Vid sådant förhållande bör klyvningsförrättningen inställas. De kan inte anses bundna vid prövningen hos mark- och miljödomstolen av att de inte vid förrättningen uttryckligen har bestritt utläggandet av en gemensam lott.

BA

Kraven i 3 kap. 1 och 2 §§ FBL är uppfyllda. Klyvningen strider inte heller mot 11 kap. 4 § FBL.

Det finns inte något behov av någon större utfart från lotten 2. Transporter till fastigheten kommer sjövägen. Det har visserligen funnits möjlighet att hämta grus vid Waxholmsbryggan, men då med skottkärra. Servitutet för gångväg är inte avsett att nyttjas för att förändra terrängen utan avser bara nyttjande för passage. En gemensamhetsanläggning för bryggan avser endast nyttjande av bryggan för att lägga till med båt, BA har inte intresse av något nyttjande av bryggan för annat ändamål, såsom bad eller sol.

Byggnaderna på lotten 2 har sedan lång tid nyttjat brunnen på lotten 1 och vattentillgången har varit tillräcklig. Någon strandskyddsdispens torde inte krävas för en avsaltninganläggning.

Bedömningen av om ett graderingsvärde innebär en betydande olägenhet kan inte endast utgå från procenttal, utan det är viktigt att se till samtliga omständigheter i det enskilda fallet. LM har genom SB väl underbyggda utredning gjort en korrekt graderingsvärdering. SB är en opartisk värderings-man. SB graderingsvärdering innebär en minskning om 15 procent för JA och PA vardera. Med anledning av att AD skriver om säljvärde i sitt utlåtande kan det påtalas att efter en likvidjämkning kommer det att innebära ett likvidvärde med en minskning om 7,5 procent.

Det har inte begåtts något handläggningsfel hos LM. Hon ifrågasätter logiken bakom JA och PA vilja att motsätta sig klyvningen och ändå yrka utredning om en uppdelning i tre lotter. JA och PA har kritiserat lämpligheten av två lotter men vill själva inte nyttja sina föreslagna två lotter. JA och PA har fått tillfälle att uttrycka sin åsikt avseende lämpligheten i att fastigheten skulle klyvas. De har under förrättningen tillfrågats, både av BA och av LM, om huruvida de har några synpunkter kring lämplig-heten avseende klyvningen och om de har några egna förslag.

Kommentarer till yrkanden och påstående

Hon önskar kommentera yrkandena och påståendena (kursiverad text nedan), som i vissa viktiga avseenden är vilseledande och ej baserade på faktiska förhållanden.

Klagandena (...) återförvisar ärendet till lantmäterimyndigheten för prövning av möjligheten till utläggande av en klyvningslott för varje delägare.

JA och PA, mina bröder, har vetat om att klyvning var en möjlighet sedan minst år 2012 men har aldrig yrkat att de själva önskar egna klyvningslotter. Tvärtom, de har uttryckligen sagt till henne att de inte vill vara kvar och önskar enbart sälja. Deras intentioner att sälja kan verifieras med korrespondens både innan och under förrättningens gång.

Att deras ombud yrkar att domstolen i första hand ska återförvisa ärendet till LM för undersökning av en klyvningslott till varje delägare är motsägelsefullt. Det tydliggör att det inte finns ett bakomliggande reellt skäl och önskemål om att yrka på en uppdelning i tre klyvningslotter och kan anses vara framfört enbart för att förhindra en klyvningsprocess enligt LM:s redan fattade beslut.

*Upphävande av beslutet om tillstånd till klyvning
Klyvningen och de allmänna lämplighetsvillkoren [gångväg, vatten, avlopp]
... vägbehovet anses inte tillräckligt tillgodosett*

LM har avsett ett servitut för lott 2 över lott 1, i form av en gångväg. Utan bilvägar och motortrafik på ön finns det inget behov för en större väg eller utfart.

Vad först gäller tillgång till vatten är det inte möjligt, som LM ansett, att förse lotten 2 med vatten från brunnen på lotten 1

JA och PA är helt medvetna om att vattenledningar finns mellan lott 1 och 2 då dessa två hushåll delat på samma brunn under många årtionden. Om vattnet är avstängt för närvarande på lott 2 är det på grund av rörläckage inne i Röda Huset.

sagda brunn har inte kapacitet att förse mer än ett hushåll med vatten

Sedan förrättningen har JA och PA ansett att det inte vore möjligt att förse båda hushållen med vatten. Detta har aldrig sagts till henne förut och inte heller, vad hon vet, rapporterats till de fastighetsmäklare som de anlidade för att värdera fastigheten under 2013.

Innan förrättningen så har det ansetts inom familjen vara en ovanligt god vattentäkt i deras brunn (p.g.a. en optimal lokalisering intill ett sluttande berg). Som bevis på detta har hushållen försetts inte bara med duschmöjligheter och badkar, men också med diskmaskin på lott 1. Varför installerades t.ex. en vattentank på 200 liter på lott 2 om det inte ansågs finnas kapacitet för båda hushållen?

Om sakkunnig tekniker hos domstolen anser att det finns en metod såsom tillrinningsmätning som kan vara lämplig för att undersöka vattentäkten i dag, så välkomnar hon detta.

Den av LM aviserade möjligheten att installera avsaltninganläggning

Det är JA och PA som föreslagit en avsaltningsanläggning för lott 2, varpå LM tagit hänsyn till deras förslag och inkluderat detta i ett tidigare protokoll.

Hon vill vara öppen för alla lämpliga möjligheter, men anser att en avsaltningsanläggning vore en dyrbar och inte heller den mest miljövänligaste lösningen, då det torde finnas bra vattentäkt vid existerande brunn på tomten.

Vad härefter gäller anordning för avlopp

Miljöinspektör VF från Södertörn har gett instruktioner om huruvida avloppet på lott 2 kan och måste uppgraderas för att möta de nya miljökraven. Hon har bekräftat per telefon att det finns flera godtagbara lösningar och kan inte se något hinder för att möta de nya kraven.

Att ombudet antyder att Haninge kommuns egen miljöinspektör lagt fram ett förslag som kanske inte är godtagbart är ren spekulation.

Vad angår lotten 1 medför fastighetsbildningen en, för en skärgårdsfastighet, inte godtagbar utformning och lokalisering. Det mest påfallande är den mistade kontakten med stranden (...) kontakten bryts av det gångservitut som ska gälla för lott 2

Det är ett överdrivet påstående att kontakten med stranden skulle brytas. Det är här inte frågan om att bygga en gångväg som skulle bryta upp terrängen eller kontakten till stranden för lott 1. Inte heller är det frågan om någon allmänning eller allmän väg som skulle skapa trafik för öns boende.

Det är frågan om ett servitut för en nödvändig fotpassage på cirka 40 meter, som ska användas exklusivt av lott 2 för att på högst 1–2 minuter ta sig till närmaste

allmänna väg och framför allt till Waxholmsbåtsbryggan. Av gammal hävd har nyttjandet av denna passage (på väl behörigt avstånd från huvudbyggnaden på lott 1) alltid funnits för boende i de röda stugorna på lott 2. Att göra detta till ett officiellt servitut förändrar inte den praxis som redan funnits.

Det finns en uppenbar risk att detta [gångvägsservitutet] kommer att generera gångtrafik för en stor del av de boende på Ängsö

Detta påstående kan inte anses vara seriöst. Om boende på ön skulle använda detta gångservitut skulle det innebära ett olagligt intrång på 3 bebyggda egendommar för att komma fram till allmän väg (det finns också staket mellan lott 1 och den allmänna vägen).

Vidare påverkas lottens exklusiva kontakt med stranden av att en del av denna ska utnyttjas för en gemensam båthamn

Om möjligheten till en gemensamhetsanläggning för bryggan lagts fram är det för att det kan komma att finnas praktiska och ekonomiska fördelar för bägge lotter samt för miljön. Detaljer kring ett sådant arrangemang ska givetvis diskuteras närmare.

I det följande kommenteras AD yttrande.

Lott 1 är betydligt större till arealen än lott 2... [men för Lott 1 framgår att] arealen inte har så stor betydelse för marknadsvärdet för sådan mark

Det verkar inte som om detta utlåtande tar hänsyn till det faktum att en stor del av lott 1 har, förutom en lång strandlinje, en mycket vacker mark som sluttar uppåt i terrängen. Det finns därför sjöutsikt även på övre delen av lotten vilket i verkligheten torde ge ett högre värde på marknaden än det som AD förespråkar.

Lott 1 når visserligen fram till stranden men den kontakten bryts av det gångservitut som ska gälla för lott 2. Vidare ska uppenbarligen del av stranden utnyttjas för en gemensam båthamn för lott 1 och 2... Det är därför mer rättvisande att beskriva lott 1 som en strandnära tomt än en strandtomt

Enligt Skatteverkets rapport om riktvärde för tomtmark, avsnitt 9, så kan en strandtomt komma att klassas strandnära i de fall där en gångväg eller anläggning skulle upprättas för allmänheten, mellan tomtens huvudbyggnad och dess strand. Ett gångservitut eller en gemensamhetsanläggning för en brygga mellan två grannfastigheter kan däremot inte anses skäligt för att ändra på belägenhetsklassen strandtomt till strandnära. Detta har bekräftats per telefon av Skatteverkets avdelning för fastighetstaxering.

AD sammanfattning, där han hävdar att "klyvning enligt tillstånds-beslutet leder till en minskning av graderingsvärdet för tilldelad mark på ca 25 procent vardera för de två delägare som tilldelas lott 1", är fel eftersom kalkylen är baserad på en oriktig förutsättning att lott 1 kan klassas som strandnära.

Av det foto och de kartor jag tagit del av framgår att fastighetens exklusivitet i odelat skick går förlorad [p.g.a. klyvningen] vilket kan medföra en inte obetydlig värdeminskning...[och kan innebära kapitalförluster]

Det är märkligt att AD tillåter sig ovanstående spekulationer angående tomtens säljvärde när han själv aldrig varit på plats. På plats kan man konstatera att det finns två separata hushåll på denna fastighet med helt olika standard. Gula Villan på lott 1 har en "grosshandlarkänsla" med fina interiörer, en boyta på över 200 kvm (samt en källare på 96 kvm) och är omgiven av skog samt stora välsköta gräsmattor. Gula Villan har också kontinuerligt underhållits med t.ex. ett nytt plåttak och regelbunden ommålning.

De röda stugorna på lott 2 är däremot mycket enkelt byggda och man har låtit dem förfalla. Själva huvudbyggnaden liksom stugan intill står snett och måste enligt en

expert lyftas och stärkas till grunden. Dessutom så finns sedan länge genomträngande fuktfläckar på många ställen inomhus och nu också insektsangrepp p.g.a. röta i ytterväggen.

Dessa problem skulle kunna skrämja potentiella köpare och ha en negativ inverkan på fastighetens värde i odelat skick. Det skulle därför vara lättare och mer fördelaktigt för JA och PA att sälja lott 1 utan de röda stugorna vid lott 2. Det är inte heller otänkbart att klyvningen kan komma att medföra en värdehöjning snarare än en värdeminskning då det som regel finns en större efterfrågan på mindre fastigheter (vilket kan ge ett högre pris per kvm).

Hon kan därför inte hålla med om AD uttalanden om säljvärdet som han har kommit fram till med hjälp av foto och kartor.

Övriga kommentarer

LM:s beräkningsgrunder är seriöst dokumenterade och kopplade till faktiska förhållanden som konstaterats på plats. AD underlagsmaterial för beräkning saknar däremot referenser både i själva beräkningsmetoden och i de slutsatser han sedan därav vill dra. Hon anser därför att hans bedömning har betydligt lägre trovärdighet än LM:s.

Det är också viktigt att begrunda att klyvningen inte skulle orsaka någon avsevärd ekonomisk olägenhet för JA och PA eftersom hon är beredd att kompensera dem för avvikelsen i min andel enligt LM:s kalkyler. Hon har också lagt fram ett förslag till en alternativ gränsdragning som skulle minska hennes lott med 400–500 kvm och därmed minska avvikelsen i procentrelationerna vis-a-vis graderingsvärderingen.

Hennes önskan med denna klyvning är att få bevara en mindre del av deras kära familjehem som varit i deras ägo under närmare 100 år. En andel som hon önskar vårda och rusta upp traditionsenligt, och samtidigt få vara nära mina tre barn som

bebor tomten intill. JA och PA känner enbart för att sälja. Under dessa förhållanden, kommer en klyvning att erbjuda den bästa lagenliga lösningen för dem alla.

Sammanfattning

Det finns ingen grund för återförvisning av förrättningen till LM för undersökning av en klyvningslott till varje delägare då detta yrkande inte är baserat på ett genuint behov.

Det finns ingen faktisk grund till de hinder (gångväg, vatten, avlopp) som JA och PA lägger fram gentemot lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Yrkandet att klyvningen strider mot 11 kap. 4 § FBL kan inte heller anses godtagbart då detta är baserat på en felaktig förutsättning att klassa lott 1 som strandnära. Avvikelsen i LM:s graderingsvärdering strider inte mot 11 kap. 4 § FBL. Lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL går att uppfylla enligt LM:s bedömning.

Mark- och miljödomstolen ska därför fastställa tillståndsbeslutet.

ÖVRIG UTREDNING

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten.

JA och PA har åberopat ett värdeutlåtande av AD till stöd för att klyvningen strider mot 11 kap. 4 § FBL.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser

Följande anges om klyvning i 11 kap. 1 § FBL. Fastighet som innehas med samäganderätt får på ansökan av delägare genom klyvning uppdelas i lotter vilka

kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning (1 § första stycket). Vid klyvning utläggs särskild lott för varje delägare som yrkar det. Gemensam lott utläggs för de delägare som begär detta. För sådana delägare som inte framställt särskilt yrkande utläggs gemensam lott (1 § andra stycket). Kan fastigheten inte uppdelas enligt delägarnas yrkanden, utläggs gemensam lott i den omfattning som krävs med hänsyn till 3 kap. (1 § tredje stycket).

Följande anges om graderingsvärde vid klyvning i 11 kap. 4 § FBL. Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfällad mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om inte annat följer av bestämmelserna i 6 § om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får inte väsentligt 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 §. Enligt 5 kap. 9 § bestäms graderingsvärdet för ett område med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde. Vid tillämpning av 5 kap. 9 § andra stycket är det vanligt att bedömningen av en fastighets graderingsvärde grundas på marknadsvärdet.

Följande allmänna lämplighetsvillkor gäller enligt 3 kap. 1 § FBL. 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. Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

Följande gäller i fråga om bl.a. strandskydd enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande

eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Tillståndsbeslutet

Lämplighetsvillkor och strandskydd

JA och PA har ansett att klyvningen strider mot kraven på lämplig fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 § FBL. De har angående lotten 2 hänvisat till att behovet av väg inte tillgodoses tillräckligt genom servitutet för gångväg och att behovet av vatten och avlopp inte heller tillgodoses eller i vart fall inte är utrett. Angående lotten 1 har de ansett att den som skärgårdsfastighet inte har en godtagbar utformning och lokalisering, särskilt med hänsyn till att bostadshuset mister kontakten med stranden. De har också framhållit att lotten 1 saknar tillgång till sandstrand och klippor vid stranden.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att fastigheten före klyvning omfattar knappt 14 000 kvadratmeter, att lotten 1 tilldelats cirka 11 000 kvadratmeter och lotten 2 cirka 2 500 kvadratmeter. Lotten 2 utgör en väl avskild del av fastigheten, med ett bostadshus och några närliggande byggnader. Lotten 2 har inte tillgång till en egen brygga, men i närheten finns en brygga för Waxholmsbolagets reguljära trafik och det är möjligt att ordna med båtplats på bryggan vid lotten 1. Domstolen bedömer att det för en fritidsfastighet på en skärgårdsö är tillräckligt att ha rätt till gångväg som kan användas för vanliga persontransporter till och från fastigheten via den allmänna bryggan eller en båtplats vid en gemensam brygga. Förhållandena på platsen är sådana att gångvägen också bör kunna tillgodose behovet av gods-transporter med t.ex. skottkärra. Domstolen bedömer, liksom LM, att det inte framkommit annat än att det går att ordna vatten till båda fastigheterna genom att bilda en gemensamhetsanläggning för den befintliga brunnen eller inrätta en separat anläggning för lotten 2. Domstolen bedömer också att handlingarna i målet, bl.a. ett mejl den 10 oktober 2014 från miljöinspektör VF på Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, ger stöd för att fastigheten kan få godtagbara

anordningar för avlopp. Vid bedömningen avseende vatten och avlopp beaktas även att bostadshusen på lotten 1 respektive 2 har funnits på fastigheten sedan lång tid tillbaka och att båda husen har brukats i vart fall sommartid.

Mark- och miljödomstolen har vid synen iakttagit att området mellan bostadshuset på lotten 1 (gula villan) och stranden är öppet och att terrängen är svagt sluttande från stranden upp till bostadshuset. Trots att bostadshuset är beläget ganska långt in på fastigheten kommer det fortfarande att finnas en kontakt från bostadshuset ner till strandområdet och bryggan. Lotten 1 kommer att ha tillgång till komplementbyggnader nära stranden och del i en gemensamhetsanläggning för brygga. Servitutet för gångväg till förmån för lotten 2 och nyttjandet av stranden för en gemensamhetsanläggning för brygga innebär dock att kontakten mellan bostadshuset och strandområdet bryts.

Mark- och miljödomstolen finner sammantaget att klyvningen inte strider mot 3 kap. 1 eller 2 § FBL. Det har inte heller i övrigt framkommit något hinder mot klyvningen enligt 3 kap. FBL.

Graderingsvärden

Mark- och miljödomstolen har att bedöma om graderingsvärdet för lotten 1 väsentligt understiger JA och PA andel i fastighetens graderingsvärde. Bedömningen ska göras utifrån att lotten 1 utlagts gemensamt för JA och PA och att lotten 2 utlagts för BA.

LM:s bedömning och parternas inställning

Av handlingarna framgår sammanfattningsvis följande om LM:s bedömning av graderingsvärden och parternas inställning i denna fråga.

SB, av LM förordnad sakkunnig, har bedömt att graderingsvärdet är 5,9 miljoner kr för lotten 1 och 4,5 miljoner kr för lotten 2. Graderingsvärdet för

lotten 1 avviker därmed med 15 procent från fastighetens graderingsvärde. LM har bedömt att denna avvikelse kan accepteras enligt praxis. BA har ansett att denna bedömning är riktig.

JA och PA har ansett, med hänvisning till Anders Dahlsjös utlåtande, att graderingsvärdet är 4,5 miljoner kr för både lotten 1 och lotten 2. De har uppfattningen att graderingsvärdet för lotten 1 därmed avviker, för deras del, med 25 procent och att det är fråga om en väsentlig avvikelse som inte ska accepteras.

Underlag för att bedöma graderingsvärden

Mark- och miljödomstolen konstaterar att X är en ganska ovanlig fastighet med hänsyn till sin storlek om 13 750 kvm, sitt läge med båtförbindelse från närbelägna Tyresö eller Saltsjöbaden och sitt deläggande i en gemensamhets-anläggning på Tyresölandet avseende parkering och brygga. Inom fastigheten finns ett flertal byggnader av olika storlek och karaktär, inklusive vad som för en fritidsfastighet får anses som en stor respektive en normalstor bostadsbyggnad. Fastigheter av denna karaktär överlåts sällan på den öppna marknaden. Dessa omständigheter gör att antalet relevanta jämförelseobjekt i en ortsprisundersökning blir begränsat och att underlaget för att bedöma marknadsvärdet därmed blir osäkert. Av 5 kap. 9 § andra stycket FBL framgår även att värderingen ska grundas på fastighetens beskaffenhet i obebyggt skick. Det sker dock endast få överlåtelser av obebyggda tomter i skärgården, vilket bidrar till osäkerheten.

I LM:s ortsprisundersökning, som omfattar åtta överlåtelser av bebyggda fritidshusfastigheter i Stockholms skärgård med tillgång till Waxholmsbåt, har gallringskriterierna redovisats. Ett av gallringskriterierna är strandtomt. Det framgår inte tydligt om med detta avses Riksskatteverkets definition av strandtomt klass 1, dvs. tomt med högst 75 meter mellan huvudbyggnad och strand, eller annan klassning. I undersökningen redovisas ett avstånd om 70 meter mellan byggnad och strand. Mark- och miljödomstolen antar därför att det i undersökningen endast redovisats tomter inom klass 1, dvs. tomter med egen strand.

I ortsprisundersökningen har eftersökts bebyggda fastigheter, men inte obebyggda fastigheter. Från köpeskillingarna har dragits ett schablonbelopp om 500 000 kr som bedöms motsvara byggnadsvärdet vid respektive försäljning. Någon grund för denna bedömning av schablonen har inte redovisats.

JA och PA har hänvisat till ett utlåtande av AD, som bedömt att LM:s graderingsvärdering har dålig förankring i form av ortspriser avseende obebyggd tomtmark och att det saknas analys av redovisade jämförelse-objekt eller lägesmässig kartredovisning. JA och PA har dock inte redovisat något annat underlag i form av kompletterande ortsprismaterial.

LM har vid bedömning av marknadsvärdet också utgått från en beräkning av taxeringsvärde, med Skatteverkets anvisningar för den förenklade fastighets-taxeringen 2012 som grund. Det har även JA och PA gjort.

LM har bedömt att lotten 1 är en strandtomt, klass 1, dvs. strandtomt med egen strand inom 75 meter från huvudbyggnad till strand. Taxeringsvärdet för lotten 1 har beräknats till cirka 4 miljoner kr.

AD bedömning har utgått från att lotten 1 inte är en tomt med egen strand (klass 1) utan en strandnära tomt med ej egen strand (klass 2). Som skäl för bedömningen har angetts att kontakten till stranden bryts av gångvägsservitutet till förmån för lotten 2 och att del av stranden ska nyttjas för en gemensam båthamn (brygga) för båda lotterna. Det har också beaktats att lotten 1 saknar tillgång till klippor vid stranden. Om lotten 1 är att anse som en strandnära tomt men ej med egen strand och inte strandtomt halveras det beräknade taxeringsvärdet från cirka 4 miljoner kr till 2 miljoner kr. AD slutsats är att ett rättvisande taxeringsvärde för lotten 1, med beaktande av förhållandena efter klyvningen, bör bestämmas till cirka 3 miljoner kr.

Mark- och miljödomstolens överväganden om underlaget

Mark- och miljödomstolen anser att LM:s ortsprisundersökning är bristfällig på grund av avsaknaden av relevanta överlåtelse och närmare analyser som jämför överlåtelseobjekten med den aktuella fastigheten. Dessa brister innebär en betydande osäkerhet vid bedömningen av graderingsvärden i målet. Domstolen instämmer därför i LM:s bedömning att även annat underlag behöver användas vid värderingen. Domstolen kommer i det följande att beakta bl.a. beräknade taxeringsvärden och egna iakttagelser vid syn på fastigheten.

Mark- och miljödomstolens bedömning av graderingsvärden

Mark- och miljödomstolen konstaterar först att parterna anslutit sig till SB bedömning att graderingsvärdet för lotten 2 är 4,5 miljoner kr.

När det gäller graderingsvärdet för lotten 1 finns det alltså inget ortsprisunderlag som med tillräcklig säkerhet kan läggas till grund för en bedömning. Av betydelse blir därför en beräkning av taxeringsvärdet.

En viktig fråga vid bedömningen av graderingsvärdet är om lotten 1 ska betraktas som en tomt med eller utan egen strand, dvs. som en strandtomt eller en strandnära tomt. SB har anfört att lotten 2 delvis stör det exklusiva intrycket på lotten 1. Han synes dock inte, till skillnad mot AD, ha ansett att belastningarna i strandområdet efter klyvning har någon inverkan på graderingsvärdet för lotten 1.

Mark- och miljödomstolen har ovan bedömt att kontakten på lotten 1 mellan bostadshuset och strandområdet bryts av att det inrättas ett servitut för gångväg och att stranden kan komma att nyttjas för en gemensamhetsanläggning för brygga. Gångvägsservitutet avses utnyttjas av lotten 2 för åtkomst till bryggan för bl.a. Waxholmsbåtarna och postlådan på ön, för åtkomst till lottens soptunna och för att lotten 2 över huvud taget ska ha en rättsligt säkrad utfart. Med hänsyn till främst

reglerna om strandskydd bedöms det alltför osäkert att som ett alternativ beakta möjligheten att uppföra en egen brygga vid lotten 2. Med hänsyn till det anförda och till det relativt stora avståndet mellan bostadshuset och strandlinjen bör lotten 1 påföras ett taxeringsvärde som snarare motsvarar värdet för en strandnära tomt. Vid bedömningen av graderingsvärdet bör även beaktas att det för vattenförsörjningen för lotten 2 kan komma att inrättas en gemensamhetsanläggning för ändamålet brunn som belastar lotten 1.

Vid en samlad bedömning finner mark- och miljödomstolen att graderingsvärdet för lotten 1 ska uppskattas till 5,0 miljoner kr, dvs. något högre än graderingsvärdet om 4,5 miljoner kr för lotten 2.

Mark- och miljödomstolens bedömning av avvikelsen för lotten 1

Med utgångspunkt från de ovan bedömda graderingsvärdena ska avvikelsen för lotterna 1 och 2 beräknas enligt följande.

Delägare	Ägarandel i fastigheten	Graderingsvärde	Ändring	Relativ ändring
BA	3 166 667	4 500 000	+ 1 333 333	+ 42 procent
JA och PA	6 333 333	5 000 000	- 1 333 333	- 21 procent

Frågan är om avvikelsen för JA och PA om 21 procent utgör hinder mot en klyvning enligt 11 kap. 4 § FBL.

När det gäller hur stor avvikelse som kan godtas för en lotts graderingsvärde enligt 11 kap. 4 § ger förarbetena till motsvarande bestämmelse i 5 kap. 8 § viss vägledning. Vid bedömningen av om en minskning ska anses väsentlig bör stort avseende fästas vid verkningarna för de enskilda rättsägarna. Om dessas ställning inte nämnvärt påverkas i oförmånlig riktning, bör den rent värdemässiga ändringen tillmätas mindre betydelse (prop. 1969:128 B s. 381).

I lag och förarbeten anges inga tydliga gränser för bedömningen av om en minskning av en fastighets graderingsvärde är väsentlig eller inte. I praxis har en minskning om tjugofem procent accepterats när en klyvning 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 Ö 419-90 och Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-11-19 i mål F 5456-12). Vid klyvning av fastigheter inom icke-planlagt område har en minskning om 18 procent respektive 20 procent accepterats i ett par fall (jfr Svea hovrätts utslag 1998-11-02, UÖ 31, i mål Ö 90-97 och utslag 1988-02-02, UÖ 1). I båda dessa fall rådde dock speciella omständigheter. I det första fallet gällde det hus på ofri grund och klyvningsfastigheten bestod av flera öar och del av ö. I det andra fallet gällde det en klyvningsfastighet bestående av en holme och en del av ö. Mark- och miljödomstolen anser att omständigheterna i detta fall inte är sådana att avvikelserna ska bedömas på samma sätt som i dessa avgöranden av hovrätten.

Mark- och miljödomstolen anser att en minskning om 21 procent innebär att graderingsvärdet väsentligt understiger delägarnas andel i fastighetens graderingsvärde. Detta utgör ett hinder mot att genomföra klyvningen.

Slutsats

Mark- och miljödomstolen kommer sammanfattningsvis fram till att det inte finns förutsättningar för en klyvning på grund av minskningen i graderingsvärdet för lotten 1. LM:s tillståndsbeslut ska därför upphävas och förrättningen ställas in.

Vid denna bedömning saknas anledning att pröva andrahandsyrkandet.

Rättegångskostnader

Mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes

rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna.

JA och PA har vunnit framgång i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen finner att BA enligt huvudregeln i 18 kap. rättegångsbalken ska ersätta dem för rättegångskostnader i målet. Hon har över-lämnat till domstolen att bedöma skäligheten av yrkade kostnader.

JA och PA har yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 151 250 kr, varav 131 250 kr avseende ombudsarvode och 20 000 kr avseende AD utlåtande. Mark- och miljödomstolen finner att ersättningen avseende utlåtandet är skälig.

Ersättningen till FB avser 35 timmars arbete. JA och PA har i målet gett in, förutom ett kort överklagande, en längre skrift med utveckling av skälen för överklagandet och ett kort bemötande av BA yttrande i målet. Sammanträdet med syn varade cirka fyra timmar. I arbetsbeskriv-ningen redovisas övriga åtgärder som vidtagits.

Mark- och miljödomstolen finner med hänsyn till målets omfattning att JA och PA skäligen ska ersättas för ombudsarvode med 100 000 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 15 juni 2015. Prövningstillstånd krävs.

Anders Lillienau

Björn Hedlund

I avgörandet har rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Björn Hedlund deltagit.