



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060303

**DOM**  
2017-01-25  
Stockholm

Mål nr  
F 5465-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-06-01 i mål nr F 3743-15, se bilaga A

## KLAGANDE

X

Ombud: ME

## MOTPART

1. Y

2. Z

Ombud för 1 och 2: TP

## SAKEN

Sammanläggning och klyvning

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar punkterna 1 och 2 i mark- och miljödomstolens dom på så sätt att Lantmäteriets samtliga beslut upphävs och förrättningen återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1316224

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

2. Y och Z ska solidariskt ersätta X för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 21 500 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.
-

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

X har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa förrättningen till Lantmäteriet och att hon ska befrias från skyldigheten att stå för hela förrättningskostnaden. Hon har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

Z och Y har motsatt sig Xs yrkanden och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

X har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande:

Hon har aldrig under förrättningens gång beretts tillfälle att jämka sin talan med hänsyn till bestämmelsen i 12 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Hon har efterhand som förhandlingar och diskussioner pågått inom förrättningen och efter förrättningslantmätarens olika klyvningsförslag och rekommendationer till slut medgett att hennes lott bryts ut i enlighet med det förslag som parterna enats om. Det innebär att hon i efterhand ändrat sitt yrkande på sådant sätt att en uppdelning skulle kunna komma till stånd på ett så fördelaktigt sätt som möjligt för samtliga berörda sakägare. Det bör uppmärksammas att inledningsvis inom förrättningen har förrättningslantmätaren tagit upp frågan om fastigheterna XX, XY och XZ skulle kunna klyvas var för sig eller om delägarna kunde enas om att låta göra en sammanläggning av de tre fastigheterna innan en klyvning påbörjades. Förrättningslantmätaren har också förklarat att det är lättare att få till lämpliga fastigheter om hela klyvningsmassan kan hanteras som en enhet än om varje del ska delas i lotter. Hon har efter förrättningslantmätarens rekommendationer och förslag medgett vad denne föreslagit.

Om hon hade fått korrekt information, dvs. att det fanns hinder mot att lägga samman fastigheten XX med övriga fastigheter, hade hon inte medgett en

sammanläggning. Det bör också uppmärksammas att Xs ursprungsyrkande enbart avsåg klyvning av fastigheterna XX, XY och XZ. Frågan om sammanläggning har uppkommit efter förrättningslantmätarens rekommendation. Trots att Z och Y har haft ombud har de yrkat att fastigheten XX ska ingå i sammanläggningen så att alla jordbruksfastigheter som syskonen äger ska utgöra en delningsmassa. Det slutliga ansvaret ligger dock på förrättningslantmätaren.

I detta fall kan felet inte rättas och därmed ska förrättningen visas åter till Lantmäteriet. På grund av allmänna regler kan mark- och miljödomstolen även undanröja en förrättning när domstolen finner att ansökan borde avvisats eller att förrättningen borde ställts in. Enligt den ansökan som hon gett in till Lantmäteriet har hon endast yrkat på klyvning. Detta yrkande har inte prövats och ärendet ska därför även av denna anledning återförvisas till Lantmäteriet.

**Z** och **Y** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande:

Villkoren för sammanläggning i 12 kap. FBL är inte uppfyllda. Klyvningsfastigheten YY har inte bildats och klyvning kan därför inte ske. Av detta följer att även resterande del av förrättningsbeslutet ska upphävas. X har inte vid förrättningen framställt något andrahandsyrkande om sammanläggning eller klyvning på annat sätt. Det föreligger därför hinder att återförvisa förrättningen till Lantmäteriet. Villkoren i gåvobrevet är ett hinder mot att fastigheten klyvs.

Det har varit ett flertal möten dels på fastigheterna dels på Lantmäteriets kontor där lantmätaren lämnat X all tänkbar information. X, som vid samtliga tillfällen företrätts av jurist, har under flera års tid haft möjlighet att framföra sina synpunkter och ändra sin talan genom att framställa alternativa yrkanden. X har dock vidhållit sitt yrkande om klyvning av stamfastigheten och har inte framställt något alternativt yrkande.

X har själv ansvar för hur hon som part väljer att slutligt utforma sin talan. Om X i första instans har ändrat sitt yrkande är det detta nya yrkande som såväl

lantmätare, domstol samt Z och Y har att förhålla sig till. Något alternativt yrkande har inte framförts vid förrättningen. För det fall lantmätaren på något vis brustit i sin rådgivning mot X är detta något som får behandlas utanför den nu aktuella processen. Det är Xs processföring som vållat onödiga kostnader.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Om hinder mot fastighetsbildningen föreligger, ska lantmäterimyndigheten så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande (4 kap. 31 § FBL). Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, ska han få tillfälle att göra det. Enligt förarbetena till bestämmelsen får det redan av lantmätarens rådgivande uppgifter anses följa att denne ska underlätta för sökanden att framställa sina yrkanden på sådant sätt att avslag undviks (prop. 1969:128 del B s. 299). Myndigheten ska också enligt 4 § förvaltningslagen (1986:223) lämna upplysningar, vägledning, råd och annan sådan hjälp till enskilda i frågor som rör myndighetens verksamhetsområde.

Som mark- och miljödomstolen funnit, är sammanläggning av de i målet aktuella fastigheterna inte tillåten med hänsyn till att dessa inte innehas med samma rätt (se 12 kap. 1 och 2 §§ FBL). Det har därför varit riktigt att upphäva beslutet i denna del.

Av Lantmäteriets handlingar framgår emellertid att Xs ursprungliga yrkande enbart avsåg klyvning av aktuella fastigheter och att hon i efterhand ändrat sitt yrkande i enlighet med lantmätarens förslag. Det står klart i målet att Lantmäteriets beslut om sammanläggning och klyvning har fattats med stöd av felaktigt underlag. X har anfört att hon aldrig skulle medgett en sammanläggning av fastigheterna om hon hade fått kännedom om att det fanns hinder mot att lägga samman dessa. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att X bör beredas tillfälle att jämka sin talan enligt 4 kap. 31 § FBL. Det finns därför skäl att återförvisa målet till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

X har överklagat mark- och miljödomstolens dom enbart i den del den avser inställd förrättning och i fråga om fördelning av förrättningskostnader. Hennes överklagande kan inte anses innefatta något yrkande om befrielse från skyldigheten att ersätta motparterna för deras rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen är därför förhindrad att pröva frågan.

Eftersom målet återförvisas till Lantmäteriet ankommer det på myndigheten att pröva frågan om fördelning av förrättningskostnader.

Eftersom parterna står i klart motsatsförhållande till varandra i Mark- och miljööverdomstolen bör deras kostnader här fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken. När ett mål återförvisas anses klagandens motpart som förlorande (se NJA 2013 s. 223). Y och Z ska därför ersätta X för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Den yrkade ersättningen om 21 500 kr inklusive mervärdesskatt avseende ombudsarvode är skälig.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Margaretha Gistorp och tf. hovrättsassessorn Elena Landberg, referent.

Föredraganden har varit Julia Nyberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-06-01  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 3743-15

### **KLAGANDE**

1. Y

2. Z

Ombud för 1-2: TP

### **MOTPART**

X

Ombud: ME

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 28 maj 2015 i ärende nr U12219

### **SAKEN**

Sammanläggning och klyvning

### **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut den 28 maj 2015 i ärende nr U 12219, utom beslutet om fördelningen av förrättningskostnaden, samt ställer in förrättningen.

2. Mark- och miljödomstolen ändrar beslutet om fördelning av förrättningskostnaden på så sätt att X ska stå för hela förrättningskostnaden.

3. X ska ersätta Y och Z för rättegångskostnader med 99 133 kr, varav 75 000 kr avser ombudsarvode och 24 133 kr avser kostnad för utlägg, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 425068

---

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

**BAKGRUND**

Den 28 maj 2015 avslutade Lantmäteriet (LM) en förrättning avseende samman-läggning och klyvning berörande fastigheterna XX, XZ samt XY, A och B i Kungsörs kommun. De nämnda fastigheterna som samägs av parterna sammanlades genom fastighetsbildningsbeslutet först till en gemensam lott, YY. Denna klövs omedelbart i samma beslut till dels AA som tilldelades X, dels AB, som tilldelades Y och Z gemensamt med hälften vardera.

**YRKANDEN M.M.**

**Y och Z** har överklagat LM:s beslut och yrkat

- i första hand att mark- och miljödomstolen ska upphäva samtliga beslut samt ställa in förrättningen,
- i andra hand att mark- och miljödomstolen ska undanröja LM:s beslut om klyvning,
- i tredje hand att ärendet återförvisas till LM för omräkning av beslutade belopp och bestämmande av gränser, alternativt att mark- och miljödomstolen räknar om belopp och bestämmer gränser i enlighet med vad som framgår av åberopad skriftlig bevisning, och
- i fjärde hand att mark- och miljödomstolen ska ändra LM:s beslut så att dels ett område med skog/åker om ca 3 ha mellan C-lotten och A-lotten ska läggas till A-lotten, dels att skogen norr om bostadstomtema (den s.k. parken) inte ska ligga i C-lotten utan i B-lotten, dels att det beslutade beloppet som Z och Y förpliktigats att utge till X helt bortfaller.

De har också yrkat ersättning för rättegångskostnader.

**X** har motsatt sig ändring av LM:s beslut. Hon har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.



**UTVECKLING AV TALAN**

Y och Z har anfört i huvudsak följande. Villkoret i gåvobrevet daterat 1977-04-30 är ett absolut hinder mot sammanläggning av fastigheten XX med de övriga fastigheterna. För det fall sammanläggning ändå sker är villkoren i gåvobrevet ett hinder mot att den nybildade fastigheten klyvs.

Den värdering som skett strider mot villkoren i gåvobrevet och kan därför inte ligga till grund för det beslut om ersättning som de förpliktigats att betala till X.

Den värdering som åberopas av LM är undermålig. Värderingen avspeglar inte det värde som råder vid överlåtelse tillfället. Klyvningen innebär att fastigheternas funktion som näringsfastigheter försämras i och med att den orsakar ett sämre ekonomiskt resultat i den jord- och skogsbruksrörelse som bedrivs på dem. Genom fastigheternas försämrade funktion har deras attraktionskraft och bärkraft minskat och därmed också marknadsvärdet.

Beslutet att förpliktiga Z och Y att till X solidariskt erlagga 1 333 000 kr innebär att rörelsen trots minskad areal av jord- och skogsmark även fortsättningsvis belastas av hög skuldsättning och därmed fortsatta kapitalkostnader. Till detta ska även läggas förräntningskostnaden för klyvningen, uppgående till 500 000 kr.

Z och Y övertar samtliga ekonomibyggnader. Klyvningen orsakar att ekonomibyggnadernas kapacitet inte kan utnyttjas fullt ut. De delar av ekonomibyggnaderna som inte kan användas för produktion kräver ändå ett kontinuerligt underhåll samt avskrivningar som belastar rörelsen.

Före klyvningen var fastigheternas arealstorlek optimal för rationellt bedriven växtodling. Klyvningen har medfört en uppdelad areal som är utspridd med ökade kostnader för transport och logistik.

Rörelsens maskinpark är anpassad till dagens jordbruksdrift. Klyvning medför överkapacitet som ger ökade kostnader i form av kapitalkostnader och underhåll.

Klyvningen orsakar att skogsbestånden i de olika delarna inte har samma åldersklass och kvalitet. Skogsmarken sprids på mindre skiften med minskad möjlighet till rationellt skogsbruk.

Klyvningen orsakar minskade åker- och betesarealer vilket får till följd att jordbruksnäringen blir mer beroende av externa arrenden för att kunna bedriva rationell djurproduktion. Klyvning minskar fastigheternas lämplighet som jordbruksmark. Detta gäller särskilt djurproduktion.

Y och Z har åberopat det angivna gåvobrevet, tre utlåtanden beträffande klyvningens effekter på jord- och skogsbruket samt ett antal vittnesattester.

X har anfört i huvudsak följande. Gåvobrevet innehåller inga villkor om överlåtelseförbud eller något annat som skulle begränsa delägarnas förfoganderätt över fastigheterna. Den värderingsregel som införts under p 3 syftar till att fastställa ett marknadsvärde på fastigheten för det fall så påfordras vid tillämpningen av p 6. För det fall p 6 överhuvudtaget har kunnat tillerkännas någon giltighet har den förfallit i och med att givaren och hans maka inte längre är i livet. Gåvobrevet innehåller således inga villkor som hindrar delägare att ansöka om sammanläggning och klyvning av fastigheterna.

Det faktum att större fastigheter har högre produktionsförmåga än mindre är inte anmärkningsvärt, men utgör inte på något sätt skäl att hindra en sammanläggning och klyvning i det aktuella fallet eftersom de nybildade fastigheterna kommer att få den ändamålsenlighet som fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, kräver.

Klagandena har anfört att det företagsekonomiska villkoret i 3 kap. 5 § FBL med formuleringen "ett godtagbart ekonomiskt utbyte", innebär att jordbruksfastigheten ska ge brukaren hans huvudsakliga utkomst. Enligt Lantmäteriets handbok framgår emellertid följande: "Enligt bestämmelsen uppställs alltså inte något allmänt krav på att det företag som ska bedrivas på fastigheten skall kunna ge brukaren dennes huvudsakliga utkomst". Vidare framgår att jordbruksverksamheten *alltid* måste lämna ett *visst positivt* bidrag till brukarens försörjning. Ett generellt minimikrav är

alltså att fastigheten har förutsättningar att ge ett visst överskott och att verksamheten kan ge ett inte obetydligt bidrag till brukarens försörjning. För *jordbruksfastigheter* är således *huvudsaklig utkomst* en utgångspunkt.

Klyvningsobjektet är inte av sådan omfattning och med sådant rationellt byggnadsbestånd att skyddsregeln i 3 kap. 6 § FBL kan anses vara tillämplig.

Bestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL avseende skogsmark utgör inget hinder för uppdelningen i klyvningslotter. Respektive klyvningslott kommer att uppfylla lagstiftarens krav på produktionsförmåga om årlig tillväxt om 200–250 kubikmeter skog, behandlingsytornas storlek mm.

Klagandena anför att "varje fastighet skall erhålla sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än förut lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas." Detta lagrum är det s.k. fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL och avser fastighetsreglering. Det är alltså inte relevant inom förevarande klyvning.

Efter att ha analyserat graderingsvärderingen kan konstateras att uppdelningen skett på ett sådant sätt att villkoret i 11 kap. 4 § FBL är uppfyllt, dvs. graderingsvärdet för respektive lott står i huvudsaklig överensstämmelse med respektive delägares andel i klyvningsfastighetens graderingsvärde. Enligt 11 kap. 7 § FBL ska klyvning genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer. Den likvidvärdering som ligger till grund för regleringen med likvider mellan delägarna, står väl i överensstämmelse med det kravet.

## DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § första stycket FBL avgjort målet utan att hålla sammanträde.

Den sammanläggning som LM:s förrättningsåtgärder inletts med har varit en förutsättning för den därpå kommande klyvningen. Mark- och miljödomstolen prövar därför först om det varit korrekt av LM att besluta om den av Y och Z ifrågasatta sammanläggningen.

För att det ska vara tillåtet att sammanlägga fastigheter måste villkoren för sammanläggning i 12 kap. FBL vara uppfyllda. Enligt 12 kap. 1 § FBL gäller att fastigheter som har samme ägare och innehas med lika rätt får sammanläggas till en fastighet. Enligt 2 § i samma kapitel får inte en fastighet som ägs av någon som är gift och är dennes giftorättsgods, sammanläggas med en fastighet som är samma makes enskilda egendom.

Det har framkommit i målet att fastigheten XX har förvärvats som gåva med förbehåll att gåvomottagarna ska äga den som enskild egendom. Övriga fastigheter som ingått i sammanläggningen utgör giftorättsgods. Fastigheterna innehas således inte med samma rätt. Sammanläggning är därför inte tillåten med hänsyn till ovan nämnda lagrum. Det var således fel av LM att besluta om sammanläggning, varför mark- och miljödomstolen har att upphäva fastighets-bildningsbeslutet i den delen. Att LM:s fastighetsinskrivning i ett yttrande angett att det inte finns något hinder mot sammanläggningen enligt 12 kap. 1-6 §§ FBL ändrar inte den bedömningen.

Då klyvningsfastigheten YY därmed inte bildas i förrättningen kan någon klyvning av densamma inte ske. Även resterande delar av fastighetsbildningsbeslutet och de därtill kopplade besluten om tillträde och ersättning ska därför upphävas.

Något andrahandsyrkande om sammanläggning eller klyvning på annat sätt har inte framställts i förrättningen. Det saknas därför anledning att återförvisa förrättningen till LM för fortsatt prövning. LM:s beslut, utom såvitt avser fördelningen av förrättningskostnaderna, ska därför upphävas och förrättningen ställas in.

#### *Förrättningskostnader*

När en förrättning ställs in följer av 2 kap. 6 § FBL att sökanden betalar förrättningskostnaderna, om inte särskilda omständigheter föranleder att betalningsskyldigheten fördelas mellan samtliga sakägare eller vissa av dem. X har varit ensam sökande av den överklagade förrättningen. Då några särskilda omständigheter inte föreligger ska hon därför betala hela förrättningskostnaden.

*Rättegångskostnader*

Enligt 16 kap. 14 § FBL får mark- och miljödomstolen, 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.

Då domslutet innebär bifall till Ys och Zs talan är X att betrakta som förlorande part och ska enligt mark- och miljödomstolens bedömning utge ersättning till Y och Z. Y och Z har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med sammanlagt 285 153 kr, varav 236 500 kr avser ombudsarvode och 48 653 kr utgör utlägg för tre utlåtanden.

X har bestritt att ersättning ska utgå för de tre utlåtandena då dessa inte tillfört ärendet några relevanta uppgifter. I övrigt har hon överlämnat till domstolen att bedöma skäligheten av yrkad ersättning.

Enligt 18 kap. 8 rättegångsbalken ska ersättning för rättegångskostnad fullt motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt.

Mark- och miljödomstolen prövning har endast kommit att handla om gåvobrevets hinder mot sammanläggning. Trots domstolens begränsade prövning har det i och för sig varit motiverat att Y och Z fört talan även om andra omständigheter som de velat påtala till stöd för att LM:s beslut ska upphävas.

Ersättningen till ombudet TP avser 86 timmars arbete. Y och Z har i målet gett in ett överklagande samt komplettering om bevisuppgift och två korta bemötanden av Xs yttranden. I arbets-beskrivningen redovisas övriga åtgärder som vidtagits. Mark- och miljödomstolen finner med hänsyn till målets omfattning att begärd ersättning inte kan anses skälig. Y och Z ska därför ersättas för sina kostnader för ombud med skäliga 75 000 kr.

Vad gäller ersättning för utlåtandena har yttrandet och arbetet av EW varit huvudsakligen inriktad på båtnad. Båtnad är inget som bedöms vid prövning av sammanläggning och klyvning. Det har därför inte varit skäligen påkallat att utreda det och ersättning ska därför inte utgå för hennes arbete. Yttrandena och arbetet av TH och PE har i huvudsak avsett att kommentera den av LM utförda värderingen. Även om mark- och miljödomstolens prövning inte kommit att avse värderingen har det varit motiverat för Ys och Zs talan att yttrandena och arbetet utfördes. Y och Z ska därför ersättas för sina utlägg till TH och PE med sammanlagt 24 133 kr.

X ska således ersätta Y och Z med sammanlagt 99 133 kr, varav 75 000 kr avser ombudsarvode och 24 133 kr utlägg.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga](#) (DV 427).

Överklagande senast den 22 juni 2016. Prövningstillstånd krävs.

Kristina Dreijer

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Kristina Dreijer och tekniska rådet Björn Rossipal.