



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060308

DOM
2018-12-10
Stockholm

Mål nr
F 11564-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-11-21 i mål nr F 350-17, se bilaga A

PARTER

Klagande
KWP

Ombud: ME

Motpart
LP,

Ombud: Advokat BI

SAKEN

Sammanläggning och klyvning av X m.fl. fastigheter i Ljusnarsbergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att

a) Mark- och miljööverdomstolen fastställer Lantmäteriets beslut den 21 december 2016 (ärende nr T14327) att tilldela KWP den blivande fastigheten Y,

b) Mark- och miljööverdomstolen befriar KWP från skyldigheten att ersätta LPs rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förpliktar LP att ersätta KWP för rättegångskostnader där med 125 500 kr, varav 91 650 kr avser ombudsarvode. På beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från den 21 november 2017 till dess betalning sker.

2. LP ska ersätta KWP för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 48 750 kr, varav 39 000 kr avser ombudsarvode. På beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 1412481

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 09:00–16:30
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

KWP har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Lantmäteriets beslut att tilldela henne klyvningslotten Y eller, i andra hand, skjuta upp LPs tillträde till Y till tolv månader från det att registrering av fastighetsbildningsbeslutet skett. Hon har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria henne från skyldigheten att ersätta LPs rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i stället förplikta LP att ersätta henne för rättegångskostnader där.

LP har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

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

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden.

KWP

Frågan i målet är vilken av parterna som ska tilldelas klyvningslotten Y. Någon prövning enligt 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, ska således inte göras. Vid tillämpningen av bestämmelsen i 11 kap. 7 § FBL ska endast konkreta påståenden om olägenheter eller faktiska kostnader tillmätas betydelse. Hon ifrågasätter vissa av de uttalanden som mark- och miljödomstolen har gjort i domen angående hennes lämplighet och förmåga att sköta en fastighet. Det är hon som sedan parternas äktenskapsskillnad skött både byggnader och mark på klyvningslotten Y. Hon har bott på Y (Yy) i 32 år. Än i dag är LP folkbokförd på fastigheten trots att han efter en förlikning i Örebro tingsrätt i januari 2017 retroaktivt sedan juni 2014 hyr ut sin andel i det lilla huset till henne. Avståndet mellan brukningscentrum på Y och bostadsfastigheten Z är relativt stort.

LP

Han har bott på R sedan 1976. Skatteverket har gjort en utredning och kommit fram till att han har dubbel bosättning där hans huvudsakliga bostad finns på Y med adress Rr . Hans föräldragård, fastigheten Z, som gränsar till Y, kommer aldrig att bli hans bostad. Gården kommer att finnas i hans och hans systers ägo. Om han får blivande fastigheten A, som Lantmäteriet bestämt, kommer hans tillköpta fastighet, del av B, att höra dit. Avståndet till Y blir då cirka 500 meter, vilket blir grund för bråk mellan parterna. Dessutom kommer han och KWP att vara med i samma byalag, jaktlag, vägsamfällighet och fiskevårdsförening. Om han i stället får Y måste KWP flytta och då finns inga kontaktytor mellan dem kvar. Den blivande Y består endast av 1,4 hektar åkermark uppdelad i två skiften. Med så lite mark kan verksamhet endast bedrivas i hobbyform och foder till eventuella djur måste köpas in för dyra pengar. Till skillnad från KWP kan han ordna både foder och bete på åkrarna som hör till gården och på de åkrar som han köpt till. Om han får Y skapas en sammanhållen jordbruksfastighet på cirka 53 hektar, varav cirka 11 hektar åkermark.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Tilldelning av klyvningslotten Y

Parterna är överens om att deras gemensamt ägda fastigheter C, D, X, E, F och G ska sammanläggas och att den sammanlagda fastigheten ska klyvas i två lotter, blivande Y och A. Parterna är däremot inte överens om vem av dem som ska tilldelas klyvningslotten Y, i vilken bl.a. ingår deras tidigare gemensamma bostads-fastighet X.

Enligt 11 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, ska klyvning genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer. Eftersom åtgärden syftar till att lösa upp ett samäganderättsförhållande finns det, som mark- och miljödomstolen har angett, vid klyvning enligt praxis större möjligheter att ta hänsyn till personliga och sociala önskemål än vid annan fastighetsbildning. Omständigheter som kan vägas in vid bedömningen är bl.a. att ett visst alternativ innebär en mindre risk för

fortsatt konflikt mellan parterna, vem av parterna som har den starkaste anknytningen till fastigheten samt vem som har bäst förutsättningar att sköta fastigheten.

Det framgår av utredningen att KWP och LP förvärvade fastigheten som nu utgör klyvningslotten Y gemensamt 1986 och att de bodde på fastigheten tillsammans under den tid de var gifta. I samband med parternas äktenskaps-skillnad 2009 gavs KWP rätt att bo kvar i parternas gemensamma bostad på fastigheten. Båda parterna har beskrivit att de avser att bedriva verksamhet på Y. LP har dessutom planer på att skapa en sammanhållen jordbruksfastighet av Y och sin tillköpta fastighet B.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att båda parterna har en stark anknytning till Y. Eftersom KWP har bott kvar på gården även efter parternas äktenskapsskillnad 2009 och bedriver viss verk-samhet där, bedömer dock Mark- och miljööverdomstolen att hennes anknytning till Y är starkare än LPs. Det kan därmed också antas att hon skulle orsakas betydligt större olägenhet än LP om hon skulle tilldelas klyvningslotten A i stället för Y.

Även om parterna gett uttryck för annat gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att parterna har lika goda förutsättningar att framledes förvalta och vårda klyvningslotten Y. Eftersom de båda klyvningslotterna ligger i närheten av varandra finns det inte anledning att anta att konflikten mellan parterna skulle bli mindre oavsett vem som tilldelas Y.

Vid en sammantagen bedömning av vad som kommit fram om parternas personliga förhållanden finner Mark- och miljööverdomstolen att KWP på grund av sin starkare anknytning ska tilldelas klyvningslotten Y. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och Lantmäteriets beslut fastställas.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång ska KWP befrias från skyldigheten att ersätta LPs rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. I stället ska LP

förpliktas att ersätta KWP för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och i Mark- och miljööverdomstolen.

KWP har i Mark- och miljööverdomstolen yrkat ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med sammanlagt 125 500 kr, varav 91 650 kr för arbete i 47 timmar, 8 750 kr för utlägg och 25 100 kr för mervärdesskatt. Hon har vidare yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 87 750 kr, varav 70 200 kr för 36 timmars arbete och 17 550 kr för mervärdesskatt. LP har inte vitsordat den yrkade ersättningen.

LP tillerkändes i mark- och miljödomstolen ersättning för rättegångskostnader med 125 000 kr, varav 99 000 kr för ombudsarvode innefattande cirka 50 timmars arbete. Den av KWP begärda ersättningen för ombudsarvode i mark- och miljödomstolen får med hänsyn till detta och till målets art och omfattning anses skälig. Även den yrkade ersättningen för utlägg avseende agronom FA är skälig. KWP ska således tillerkännas ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med i Mark- och miljööverdomstolen yrkat belopp.

I Mark- och miljööverdomstolen har parterna i allt väsentligt vidhållit det som de anförde i mark- och miljödomstolen. Skriftväxlingen har visserligen varit relativt omfattande men antalet nedlagda timmar framstår ändå som väl högt. Mark- och miljööverdomstolen finner att KWP mot denna bakgrund får anses skäligen tillgodosedd med en ersättning om 48 750 kr, varav 39 000 kr för ombudsarvode motsvarande 20 timmars arbete och 9 750 kr för mervärdesskatt.

LP ska sammanfattningsvis ersätta KWP för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 125 500 kr och i Mark- och miljööverdomstolen med 48 750 kr. På beloppen ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen i enlighet med vad som framgår av domslutet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Ingrid Åhman, referent och Johan Svensson samt tekniska rådet Börje Nordström.

Föredragande har varit Liselotte Haraldsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-11-21
meddelad i
Nacka strand

Mål nr F 350-17

PARTER

Klagande
LP

Ombud: Advokat BI

Motpart
KWP

Ombud: ME

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2016-12-21 i ärende nr T14327

SAKEN

Sammanläggning och klyvning av X m.fl. fastigheter i Ljusnarsbergs kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets beslut på så sätt att LP tilldelas den blivande fastigheten Y i Ljusnarsbergs kommun och KWP tilldelas den blivande fastigheten A i Ljusnarsbergs kommun.

2. Tillträde ska ske sex månader efter registrering av fastighetsbildningsbeslutet.

Dok.Id 515234

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

3. KWP ska ersätta LP för rättegångskostnader med 125 000 kr och ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag tills betalning sker. Av beloppet avser 99 000 kr ombudsarvode.

Det ankommer på Lantmäteriet att införa ändringarna i förrättningsakten.

BAKGRUND

KWP har den 8 juli 2014 hos Lantmäteriet (LM) ansökt om sam-manläggning och klyvning berörande fastigheterna X, H, F, D, G och E.

LP och KWP har tidigare varit gifta och äger de fastigheter som ingår i förrättningen gemensamt. De köpte 1986 fastigheten X och har före äktenskapsskillnaden 2009 bott tillsammans på denna fastighet, där även ekonomibyggnader finns. Under äktenskapet köpte de ytterligare mark i området. Efter äktenskapsskillnaden har KWP bott på fastigheten X, p.g.a. beslut om s.k. kvarsittanderätt enligt 14 kap. 7 § äktenskapsbalken. Parterna har sedan äktenskapsskillnaden haft en konflikt. Efter sammanläggning och klyvning kommer tidigare X att ingå i klyvningslotten Y. Den andra klyvningslotten, A, är obebyggd och består främst av skogs- och jordbruksmark. Vid lantmåteriförrättningen tilldelades KWP klyvningslotten Y. LP tilldelades klyvningslotten A. Tilldelningen skedde genom lottdragning.

YRKANDEN M.M.

LP har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av LM:s beslut ska tilldela honom klyvningslotten Y. Han har också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

KWP har motsatt sig ändring. För det fall mark- och miljödomstolen skulle tilldela LP klyvningslotten Y har hon yrkat att mark- och miljödomstolen ska skjuta upp hans tillträde till lotten till ett år från det att registrering skett. Hon har också yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

LP har i första hand yrkat att KWPs yrkande om tillträde ska avvisas och i andra hand motsatt sig yrkandet.

Han har till stöd för sin talan anfört huvudsakligen följande: LM har fördelat klyvningslotterna genom lottdragning. LM har dock inte tagit hänsyn till att han i allt väsentligt redovisat underlag för ekonomin i sitt företag samt med övrig information om faktiska förhållanden tydliggjort hur verksamheten är uppbyggd i hans företag och vilka förändringar som är att förvänta. KWP har å sin sida aldrig under de år som tvisten pågått konkret kunnat visa att hon egentligen bedriver någon verksamhet överhuvudtaget med utgångspunkt från fastigheten. Hon har redovisat diverse engagemang, planer och drömmar, men har inte kunnat presentera något egentligt svar i fråga om omsättning och andra grundläggande faktorer för en näringsverksamhet. Hennes enskilda verksamhet går med stora underskott och hon har inte redovisat vilka intäkter som eventuellt kan finnas i verksamheten. Det skenande underskottet i hennes företag N R bekräftar att det inte finns några inkomster i företaget. Han har sedan förrättningen 2013 efterfrågat uppgifter om omsättning i företaget, vilket KWP ännu inte har besvarat annat än med svepande uppgifter. Det uppgivna bageriet är KWPs drömmar. Denna aktivitet kan dessutom drivas från vilken bostad som helst och är inte kopplad till klyvningslotten Y. Det som KWP benämner bageri är möblerat med en köksskiva som lagts över två gamla skrivbordshurtsar.

Både han och KWP var vid lantmäteriförrättningen mycket tydliga med att de motsatte sig ett lottningsförfarande. Det finns inget direkt tydligt lagstöd för att genomföra lottdragning och ett sådant förfarande bör användas endast i absoluta nödfall. Det har inte varit aktuellt i detta mål. Båda parter har utförligt redovisat sina respektive skäl för tilldelning av viss lott och det har varit LM:s skyldighet att utifrån denna redovisning göra en prövning i sak. De skäl som han har redovisat vid LM innebär att han bör tilldelas klyvningslotten Y.

Sågbladsfabriken måste läggas ned

Den nybyggda verkstaden på klyvningslotten Y byggdes 2007–2008. Avsikten var att flytta Sågbladsfabriken till dessa lokaler. De fasta kostnaderna i Sågbladsfabriken är ca 95 000 kr per år. Om denna flyttas till klyvningslotten

Y kan de fasta kostnaderna halveras, samtidigt som lokalerna där Sågbladsfabriken idag är lokaliserad kan säljas. Ifall detta inte sker kommer Sågbladsfabriken att behöva läggas ned på grund av dålig lönsamhet.

Gjorda investeringar i LPs lantbruksrörelse R J & S blir onyttiga

LP äger lantbruksmaskiner till ett värde av 161 000 kr, en traktor PAS 182 värd 170 000 kr, åkrar på R som är avsedda att läggas ihop med Y värda 470 000 kr samt en nybyggd verkstad vilket utgör en investering om 166 000 kr. Dessa investeringar är bortkastade om LP inte får något brukscentrum där han kan bo, förvara samt underhålla maskiner och inventarier. Han har sedan 1986 genom sin lantbruksrörelse R J & S brukat åkermarken årligen. Vissa år har åkrarna plöjts upp och ny vall har såtts in. Tidigare år och 2016 har han sökt EU-bidrag för skötsel av åkermarken. För det fall han inte tilldelas klyvningslotten Y blir han tvungen att avveckla näringsverksamheten R J & S.

Den förvärvade åkermarken på R och Bredsjöbäcken kommer att växa igen

Eftersom han inte kommer att ha någonstans att förvara och underhålla maskiner utan klyvningslotten Y kommer den åkermark han har köpt på R att växa igen och den utsikt som idag finns kommer att försvinna. Intäkter från framtida odling av energigrödor kommer att försvinna. Även åkrarna vid lotten Bredsjöbäcken kommer att växa igen.

Han får svårt att klara sin försörjning

Han är idag tvingad att ta ut grundpension och en försäkring för att klara sin försörjning. Han har haft intäkter på 692 847 kr under åren 2004–2008 i sin firma R J & S. Från 2009 har intäkterna försvunnit eftersom han inte har fått vistas på gården på grund av KWPs kvarsittanderätt. För det fall de nyinköpta åkrarna läggs samman med klyvningslotten Y kommer dessa att generera intäkter om 80 000 kr per år från odling av energigrödor. Även R J

& S kommer då att skapa intäkter. Tillsammans med intäkterna från Sågbladsfabriken är hans försörjning tryggad.

Han och KWP kommer inte isär

Enligt LM:s beslut är det av största vikt att han och KWP kommer isär. Han äger hälften av sina föräldrars gård som gränsar mot Y och har köpt mark som gränsar mot den. För det fall han tilldelas Y skulle han och K inte få några fortsatta direkta kontaktytor.

Gårdens framtid

När han och K köpte fastigheten 1986 var den 3 hektar. Han har under åren köpt till mark så att R och Bredsjöbacken idag är 85 hektar. Gården består av två bostadshus och ett antal ekonomibyggnader. Samtliga byggnader har han total-renoverat. Vissa av dessa har han byggt själv och två andra tillsammans med sin pappa och en bekant. Gården har ett affektionsvärde för honom. Han kommer att sammanlägga den inköpta åkermarken med klyvningslotten Y, vilket kommer att bilda en sammanhållen fastighet på ca 53 hektar med total åkerareal om ca 10 hektar. Arealen kommer alltså att räcka till både energigrödor och djurhållning. Den rörfilen som LP ska odla på åkrarna kommer att användas för att värma gården och han kommer att få jordbruksstöd för att odla energigröda. Han kan också få investeringsstöd för åkermark som inte använts till rörfilen tidigare. Han kommer därefter att installera en elgenerator för att producera elenergi. Denna kommer att drivas av värme från en rörfilenspanna. Energin kommer att räcka för att försörja gårdens elbehov inklusive den nybyggda verkstaden. Överskottet säljs. Detta kommer att minska kostnaderna för gården och bidra till att marken hålls öppen. Om KWP tilldelas klyvningslotten Y blir åkerarealen endast 1,4 hektar uppdelat på två skiften och det räcker inte för bete och foder till fåren. K har inga maskiner eller inventarier för att sköta jord och skog. Hon köper foder och tjänster av andra. Hon har inga kunskaper om att underhålla byggnader. För det fall han tilldelas Y kommer åkrarna bli brukade och gården får inkomster igen som kan finansiera underhållet. Åkerarealen blir totalt ca

11 hektar. För det fall KWP tilldelas lotten kommer underhållet att finansieras genom inkomster från hennes privata arbete.

Yrkandet om tillträde

Vid förrättningsmanträdet återkallade KWP sitt tidigare framförda yrkande om att LM skulle besluta om längre tid räknat från laga kraft till tillträdespunkt. Enligt LM:s beslut ska tillträde ske så snart fastighetsbildnings-beslutet vunnit laga kraft. KWP har inte överklagat beslutet. Mark- och miljödomstolen är därför förhindrad att pröva yrkandet.

Övrigt

Han kan redovisa redan verkställda åtgärder och framtida planer. Hans planer är mer konkreta än KWPs. Det finns många möjliga alternativa fastigheter som KWP kan flytta till i närområdet. Han har ingen egen bostadslägenhet vid Sågbladsfabriken utan endast ett övernattningsrum. Han har varit drivande i frågor som gäller skötsel av gården. Dessa skillnader kan bero på arbetsfördelningen tidigare i äktenskapet, men detta ska inte ha någon betydelse i lottläggningen. Han har även efter äktenskapsskillnaden investerat i gården och betalt utgifter för den.

KWP har som stöd för sin talan anfört huvudsakligen följande: LM borde inte ha lottat i fråga om tilldelning av fastigheter. Både hon och LP har framfört sina skäl för att tilldelas den bebyggda klyvningslotten.

Fastigheter och verksamheter

Brukningsenheterna består idag av cirka 78 hektar skogsmark, cirka 4 hektar inägomark och övrig mark såsom bl.a. myrmark, berg och vatten. Brukningscentrum är beläget på X och består bl.a av cirka 39 hektar skogsmark och 1,4 hektar inägomark. Fastigheterna C m.fl. består av cirka 42 hektar skogsmark och cirka 2,5 hektar inägomark.

Hon och LP förvärvade 1999 Sågbladsfabriken Stjärnsågar AB belägen på en fastighet i Kopparberg. LP är nu ensam aktieägare till företaget men det har bedrivits som ett familjeföretag. År 2005 förvärvades 4 kraftstationer i Ramsberg. Dessa bildade bolaget LP Holding. Detta bolag har efter 2009 bytt namn till P Kraft AB och Sågbladsfabriken Stjärnsågar AB har gått samman med detta bolag. Skogs- och lantbruket på X m fl. bedrevs från 1986 i den gemensamma enskilda firman Lantbruksenhet X, vilken hon och LP ägde gemensamt. LP tilldelades Sågbladsfabriken Stjärnsågar AB och P Kraft AB efter äktenskapsskillnaden.

LPs påstående om att sågbladsfabriken måste läggas ned

Det som LP benämnt nybyggd verkstad är cirka 50 kvadratmeter och där finns varken el, vatten eller avlopp. Byggnaden är inte heller färdigisolerad. Det ifrågasätts om Sågbladsfabriken Stjärnsågar AB har haft laglig möjlighet att bekosta byggnader på en fastighet som inte ägs av bolaget. De utgifter som LP menar att detta bolag har haft omfattar sannolikt utgifter för el och uppvärmning för LPs privata bostad, eftersom han bor på fastigheten i Kopparberg. Det finns dock inte några redovisade intäkter för Sågbladsfabriken. Av bolagets årsredovisningar framgår att Lars 2013–2016 har haft inkomster från detta bolag uppgående till 52 150 kr–196 686 kr. De så kallade maskinhallarna består av tre väggar och tak med avgrusat golv och är cirka 40 kvadratmeter vardera.

LPs påstående om gjorda investeringar i lantbruksrörelsen R J & S som blir onyttiga

LPs företag R J & S registrerades i oktober 2010 och det stämmer inte att han genom denna lantbruksrörelse brukat åkermarken sedan 1986. Enligt uppgift från Transportstyrelsen ägs traktorn PAS 182 av P Kraft AB och den utgör alltså inte någon investering i lantbruksrörelsen. Det ifrågasätts även att traktorn är en investering till ett värde om 170 000 kr. Den åkerareal som LP har köpt till behöver inte läggas till klyvningslotten Y. Enligt uppgift från LM kan denna också läggas till klyvningslotten A.

Vidare har inägomarkerna på X och C under den tid hon och LP ägt dessa inte plöjts upp och ny vall har aldrig såtts in.

LPs påstående om att den förvärvade åkermarken kommer att växa igen Denna åkermark saknar helt betydelse för tilldelningen av klyvningslotterna. LP har sedan 2009 ensam förfogat över marken och har sökt bidrag för den. LPs drömmar om att odla energigrödor är inte realistiska och hans uppgifter är inte heller sanningsenliga. Den åkermark som han har köpt har dålig hävd och ser ut som en åker i träda.

LP får svårt att klara sin försörjning

Det kan ifrågasättas om LP tvingas ta ut sin pension eller om det är ett val från hans sida. Lars uppgifter om intäkter från firman R J & 2004–2008 kan också ifrågasättas. Mellan dessa år bedrevs den enskilda firman Lant-bruksenheten X gemensamt av parterna. En del av de intäkter som redo-visats utgör hyra av lager och kontor om 3 000 kr per månad, som LP Holding AB betalade till deras gemensamma enskilda firma. Detta kontor är ännu inte färdigställt. LP tar enligt årsredovisningar ut lön från LP Kraft AB. LP har inte heller redovisat utgifterna för den tidigare gemen-samma verksamheten och R J & S. Han har inte heller redovisat upp-gifter om utgifter för verksamheten med odling av energigrödor.

Påståendet om att hon och LP inte kommer isär

Hon anser att det är viktigt att hennes och LP gemensamma ägande måste upphöra. LP behöver dock inte vara bosatt på klyvningslotten Y för att producera energigrödor. Han har sedan åkermarken förvärvades kunnat sköta denna utan att bo där. Hans bostad i Kopparberg ligger bara 14 kilometer därifrån. LP har själv uppgett att han har en bostad på Z och gränsen mellan denna fastighet och den blivande fastigheten Y är ca 20 meter. Med den nyinköpta marken blir det ca 300 meter mellan dessa bostäder. Det är inte LP utan dödsboet efter hans mor som äger fastigheten Z. LP har del i dödsboet tillsammans med sin syster.

Gårdens framtid

Hon och LP har gjort en gemensam stor insats vad gäller uppbyggnaden av gården och inköp av mark. Hon har varit lika delaktig i detta. Det har varit deras gemensamma intresse att bygga upp R och utveckla gården. Detta engagemang styrks av flertaget intyg som hon har gett in. Hennes far har också haft stor del i gårdens uppbyggnad, fastigheternas anskaffande, skogsvärderingar och praktisk skötsel. Det är hennes far som genom sin livslånga gärning i skogen lärt och gett LP de kunskaper han har idag. Byggnaderna på den blivande fastigheten Y har renoverats av henne och LP. Även hennes pappa har hjälpt till mycket. Hon har förmåga att underhålla byggnaderna, vilket styrks av intyg. Hon har får, höns, hund och katter på gården och en av sönerna bor där och driver sitt företag därifrån. De två andra barnen med familjer hälsar på. Gården har ett stort affektionsvärde för henne. Den åkerareal som hör till blivande Y är fullt tillräcklig för fåren. Hon har dessutom överenskommelse med andra markägare om att arrendera mark i anslutning till gården. Hennes företag N R levererar bakverk till flera beställare. Efterfrågan är över förväntan och verksamheten är nu av den omfattningen att den inte längre kan bedrivas i ett kök i en vanlig bostad. Verksamheten sker nu i ett av husen på gården. Hon har dessutom medverkat i Eldrimmers skrift och hemsida. Detta styrks av intyg. Eftersom det sedan äktenskapsskillnaden funnits en konflikt mellan parterna om den byggnad på gården där bakning sker har hon inte haft möjlighet att utveckla sitt företag. Hennes ackumulerade underskott från näringsverksamhet kan senare kvittas mot intäkter. På grund av parternas konflikt har detta underskott ökat, bl.a. för att skog inte har kunnat avverkas.

Yrkande om tillträde

Det finns skäl att skjuta upp ett tillträde eftersom hon har sin bostad på klyvningslotten L och har sina får och sin verksamhet där. Det är korrekt att hon vid lantmäteriförrättningen återtog sitt yrkande om uppskjutet tillträde. Eftersom hon tilldelades klyvningslotten Y saknades det anledning för LM att pröva ett sådant yrkande framställt från henne. Det fanns därför inte heller någon anledning

för henne att överklaga LM:s beslut om att tillträde skulle ske omedelbart efter det att fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft.

Övrigt

LM borde inte ha avgjort frågan om tilldelning genom lottdragning. Hon ska tilldelas klyvningslotten Y. Vid bedömningen får domstolen tillmäta boende, hävd och sociala skäl betydelse. Även hur olika delägare tidigare använt sig av de olika fastighetsdelarna och hur väl dessa var lämpade för uppgiven användning spelar roll. Domstolen kan också se till parternas avsikt med sin uppgivna användning och hur trovärdig denna anses vara. Hon är bosatt på fastigheten, har inget alternativt boende, och har startat upp en verksamhet som måste ske från gården. Genom sin kunskap om "Bergsmansgårdar" har hon satt sin prägel på gården. Trots att LP har kunnat bo på fastigheten Z har han själv valt att flytta till Kopparberg. Hon har efter äktenskapsskillnaden bekostat och utfört investeringar på klyvningslotten Y. LPs påstående om att han ska odla energigrödor och producera el är drömmar och inte realistiska eller sanningsenliga. Det finns ingen lönsamhet i odling av rörflen. Det styrks av agronomen FA yttrande som getts in i målet. Idag finns en fungerande anläggning för vedeldning. Det ifrågasätts om LPs jordbruksmaskiner fungerar.

DOMSKÄL

Inledning

Mark- och miljödomstolen har i målet hållit sammanträde och syn på klyvningslotten Y. Parterna har slutfört sin talan.

LM har genomfört en sammanläggning av flera fastigheter som LP och KWP idag äger gemensamt och därefter genomfört en klyvning. Både LP och KWP vill att klyvningslotten Y ska tilldelas dem och har anfört skäl för det. LM har inte ansett sig kunna bedöma om LP eller KWPs skäl väger starkast och har i frågan om vem som ska få vilken blivande fastighet dragit lott. Lottdragning bör inte användas

om någon av parterna har anfört något mer konkreta skäl än den andre (jfr bl.a. Svea hovrätts utslag den 27 februari 2001, UÖ 7, mål nr Ö 2394-00).

Tilldelning av klyvningslotten Y

Frågan i målet är om LP eller KWP ska tilldelas klyvningsslotten Y. Klyvning ska genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer (se 11 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL). Klyvning syftar till att upplösa ett samäganderättsförhållande och det finns därför större möjligheter att ta hänsyn till personliga och sociala önskemål än vid annan fastighetsbildning (se NJA 1999 s. 339). De omständigheter som kan ha betydelse är möjligheten för parterna att efter fastighetsbildningen komma isär eller att ett visst alternativ innebär en mindre risk för fortsatt konflikt mellan parterna (se NJA 1999 s. 339 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2012 i mål nr F 10361-11). Även frågan om vem som har den starkaste anknytningen till fastigheten och vem som har bäst förutsättningar att sköta gården kan ha betydelse.

I frågan om vem som ska tilldelas klyvningslotten Y gör domstolen följande bedömning. LP och KWP förvärvade fastigheten gemensamt och bodde tillsammans på gården när de var gifta. Båda får på så vis anses ha ett starkt intresse av att få bo där. Den omständigheten att KWP ensam har bott där sedan 2009 har i det här sammanhanget ingen betydelse eftersom hon genom domstolsbeslut fick rätt att bo kvar i den tidigare gemensamma bostaden i samband med äktenskapsskillnad (s.k. kvarsittanderätt). Med tanke på parternas konflikt sedan äktenskapsskillnaden är det också förståeligt att inte båda två har kunnat bo på gården. Enligt domstolens bedömning får alltså båda parter anses ha lika stark anknytning till fastigheten. Den olägenhet som det innebär för KWP att behöva flytta från gården ska dock vägas in i bedömningen.

Både LP och KWP har sätt att försörja sig på som inte är knutna till verksamhet som finns på gården. LP tar ut grundpension och

en försäkring samt har andra verksamheter och KWP har ett förvärvsarbete. De har båda beskrivit hur de kommer att utveckla sina respektive verksamheter på gården och ifrågasatt varandras intentioner och möjlighet att i ett senare skede faktiskt realisera sina planer. Utifrån det material som finns i målet och eftersom det handlar om framtida utveckling av verksamhet är det svårt att bedöma om någon har mer konkreta planer än den andre och om någon av dem faktiskt kan och kommer att genomföra dessa. KWP har huvud-sakligen uppgett att hon kommer att utveckla sin bageriverksamhet ytterligare, starta bed&breakfast och grön omsorg samt fortsätta ha får och höns. Domstolen ifrågasätter i och för sig inte dessa planer, men för denna verksamhet behövs inte de specifika byggnader som finns på gården. LP har huvudsakligen uppgett att han ska flytta sin Sågbladsverksamhet till gården, odla energigrödor och på sikt också producera egen el till gården. Både LP och KWP har redovisat kalkyler för sin respektive verksamhet. Dessa kalkyler är allmänt hållna vilket gör att det är svårt att bedöma om dessa är realistiska. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kan KWPs verksamhet med mindre olägenhet bedrivas någon annanstans än den verksamhet som LP har tänkt bedriva på gården. LPs planerade verksamhet är mera knuten till marken och byggnaderna hörande till klyvningslotten Y.

Domstolen ifrågasätter inte att KWP och LP under äktenskapet har byggt upp gården gemensamt, även om de kan ha haft olika ansvarsområden och olika kompetens. Gården består av många äldre byggnader som kräver underhåll. Oaktat KWPs erfarenhet av skogsbruk, jordbruk och viss renovering av byggnader framstår det som att LP är den som har den största förmågan och kunskapen för att underhålla gårdens byggnader. Han är också den som huvudsakligen har de jordbruksmaskiner som behövs för att bruka marken. LP har dessutom köpt mark i direkt anslutning till gården. Även KWP nyttjar annan mark i närheten, men det är ett nyttjande-rättsavtal till mark och har i detta sammanhang mindre betydelse än LPs köp av mark. Viss betydelse har även det korta avståndet mellan klyvningslotten Y och LPs tidigare föräldrahem (Z), vilken numera ägs

av ett dödsbo med LP som ägare till hälften. Om KWP tilldelas klyvningslotten Y skulle det alltså innebära att parterna inte skulle komma isär, vilket kan innebära att parternas konflikt fortsätter även efter klyvningen. Om LP tilldelas klyvningslotten L innebär det att parterna tydligt kommer ifrån varandra.

Domstolen finner alltså att LP har anfört något mer konkreta skäl för att han ska tilldelas klyvningslotten Y än vad KWP har gjort. Dessa skäl är sammanfattningsvis hans förmåga att långsiktigt sköta gården och markerna, att den verksamhet han har tänkt bedriva är mer knuten till byggnaderna på fastigheten än KWPs och att han äger mark i direkt anslutning till fastigheten. LP bedöms även ha störst förutsättningar att utveckla sin verksamhet inom Y till nytta för landsbygden och naturvården. Vad KWP i övrigt har anfört föranleder ingen annan bedömning. LM:s beslut ska därför ändras på så sätt att LP ska tilldelas klyvningslotten Y och KWP ska tilldelas klyvningslotten L.

Yrkandet om tillträde

KWP har begärt att mark- och miljödomstolen vid denna utgång ska skjuta upp LPs tillträde till klyvningslotten Y till ett år från det att registrering skett enligt 5 kap. 30 § FBL. I denna del gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Fastighetsbildningsbeslutet och beslutet om tillträde får formellt anses fattat den 21 december 2016 i samband med förrättningens avslutande. Eftersom detta beslut överklagats ankommer det på mark- och miljödomstolen att också bestämma ny tid för tillträdet (se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen (den 11 november 2016, Zeteo) kommentaren till 5 kap. 30 §). Eftersom

KWP som bor på klyvningslotten, tilldelades denna vid LM:s förrättning fanns det ingen anledning för henne att där vidhålla något yrkande om tillträde. Eftersom LM:s beslut inte gick henne emot har det inte heller funnits någon anledning eller möjlighet för henne att överklaga detta (se 36 § lagen (1996:242) om domstolsärenden, ärendelagen). Frågan om tidpunkten för tillträde

till klyvningslotten får anses ha ett sådant samband med frågan om tilldelning av denna att KWP har kunnat framställa yrkande om det efter överklagandetidens utgång och utan att hon har överklagat LM:s beslut (jfr NJA 1996 s. 455). KWP har bott länge på gården och har ingen annanstans att bo. Det kan därför förutsättas att det kommer att ta viss tid för henne att hitta ett nytt boende som även passar hennes verksamheter. LPs tillträde till lotten ska därför skjutas upp sex månader från det att registrering skett.

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 (se 16 kap. 14 § första stycket FBL). I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken tillämpas i fråga om rättegångskostnaderna. Mark- och miljödomstolen bedömer att det är skäligt att KWP ska ersätta LPs rättegångskostnader. LP har begärt ersättning för dessa med 125 000 kr, inklusive mervärdesskatt, för ombudsarvode avseende ca 50 timmars arbete och ersättning för ombudets resor. Av beloppet avser 99 000 kr ombudsarvode.

KWP har överlämnat till mark- och miljödomstolen att bedöma skäligheten av yrkandet. I målet har skett relativt mycket skriftväxling samt hållits sammanträde och syn. LPs yrkande om ersättning får med beaktande av det anses skäligt och beloppet ska tillerkännas honom.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis anser mark- och miljödomstolen att LP i fråga om tilldelning av klyvningslotten Y har anfört starkare skäl än KWP och han ska därför tilldelas denna. Eftersom KWP har bott på fastigheten länge och det kan förutsättas att det kommer att ta viss tid för henne att hitta ett nytt boende ska LPs tillträde till klyvningslotten skjutas upp till sex månader från det att registrering skett. Domstolen anser att LP ska tillerkännas yrkad ersättning för sina rättegångskostnader.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV427)

Överklagande senast den 12 december 2017.

Hannah Grahn

Björn Hedlund

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Hannah Grahn, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.