



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060303

DOM
2020-01-09
Stockholm

Mål nr
F 3459-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-03-08 i mål nr F 208-18, se bilaga A

PARTER

**Klagande och
motpart MR**

Ombud: Advokaten PW

**Klagande och
motpart OR**

Ombud: Advokaten MLA och jur.kand. MB

SAKEN

Sammanläggning, fastighetsbestämning och klyvning m.m. berörande A och B i Strömstads kommun

Domslut, se nästa sida.

Dok.Id 1541804

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se	Telefax	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	----------------	---

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

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

- a. undanröjer Lantmäteriets beslut den 14 december 2017, ärendenummer O072704, vad gäller besluten om att ställa in förrättningen, fördelning av förrättningskostnader och att avsluta förrättningen, samt visar målet åter till Lantmäteriet för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i skälen i denna dom, och
- b. befriar OR från skyldigheten att ersätta MRs rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förordnar att vardera parten ska stå sina rättegångskostnader där.

2. Vardera parten ska stå sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

MR har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla hennes talan vid mark- och miljödomstolen. Hon har även yrkat att **OR** ska ersätta hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 40 000 kr.

OR har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla hans talan vid mark- och miljödomstolen. Han har därutöver yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria honom från skyldigheten att ersätta **MR** hennes rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen samt förplikta **MR** att ersätta hans rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen med 250 000 kr.

Parterna har motsatt sig varandras yrkanden.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

MR har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. För det fall **Es** hus skulle anses vara fastighetstillbehör innebär det inte endast en värdeöverföring utan överföring av rättigheter och skyldigheter av såväl ekonomisk som rättslig art som inte varit föremål för ägarnas överväganden och överenskommelser. En ”omdefiniering” från lös egendom till fast egendom, som inte står under delägarnas rådighet, för med sig konsekvenser långt utöver det sakrättsliga förhållande. Nyttjanderätsfrågan saknar egentlig relevans för klyvningsfrågan eftersom ett sakligt bestämt marknadsmässigt tomtvärde för klyvningslotten **B** inte medför ett tillräckligt graderingsvärde. Värdeökningen skulle inte vara tillräcklig och därmed skulle det uppkomma en väsentlig olägenhet för henne. Fastigheten skulle vidare inte få en utformning som överensstämmer med kraven i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen eftersom fastigheten inte skulle få en egen utfartsväg utan denna måste förläggas på **ORs** tomt och grundas på servitut.

OR har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. Mark- och miljödomstolen har kommit till fel slutsats i frågan om ägarkongruens. 2 kap. 4 § jordabalken förutsätter inte att ägarandelarna i en fastighet och ett fastighetstillbehör måste vara exakt desamma för att tillbehöret ska anses vara ett fastighetstillbehör i jordabalkens mening. Enligt ett rättsutlåtande av PS, juris doktor i rättsvetenskap och MM, professor emeritus i civilrätt, som åberopas, framgår att avgörande skäl talar för att ett föremål, som tillförts en fastighet och som samägs av samma ägare som äger fastigheten, är fastighetstillbehör även om ägarandelarna inte är identiska. För det fall Es hus ändå ska betraktas som lös egendom så är mark- och miljödomstolens resonemang om att fastigheten belastas av någon form av nyttjanderätt felaktigt eftersom det innebär att OR skulle ha en nyttjanderätt till sin egen fastighet. Han har vidare uttryckligen avstått från alla sådana eventuella rättigheter. Det är också oklart vilket typ av nyttjanderätt som skulle kunna avses. Klyvningslotten B är lämpad för sitt ändamål då den skulle ha tillgång till parkering på egen mark om så krävs (på skifte 3) samt direkt tillgång till allmän väg genom servitutsrätt över klyvningslotten A. Servitut över andras fastigheter för att nå väg är vanligt förekommande och hindrar inte fastighetsbildning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen gör samma bedömning som mark- och miljödomstolen och lantmäteriet vad gäller fastighetsbestämningen av ”Es hus” och att huset inte är fastighetstillbehör. Beslutet om fastighetsbestämning ska därför stå fast.

Vid bedömningen av de olika lotternas graderingsvärde är utgångspunkten således att den tänkta Lotten B belastas av nyttjanderätten för ett hus på ofri grund. Enligt Mark- och miljööverdomstolen bör dock hänsyn tas till att huset samägs av fastighetsägarna och att deras möjligheter att förfoga över nyttjanderättens bestånd är mycket större än vad som gäller vid en nyttjanderätt som innehas av en tredjeman med stark ställning i förhållande till fastighetsägaren, som t.ex. vid bostadsarrende. Förhållandena skiljer sig på så sätt från vad som var fallet i Svea hovrätts utslag den 2 november 1998 i mål nr Ö 90-97. Den marknadsvärdepåverkan som nyttjanderätten har på fastigheten torde

därför vara så liten att den enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning inte ska tillmätas någon betydelse vid bedömningen av graderingsvärdet. Vid denna bedömning finns det skäl att återuppta förrättningen för bedömning av möjligheten till klyvning samt övriga återstående frågor som behöver bedömas inom ramen för förrättningen. Beslutet att ställa in förrättningen ska alltså upphävas. Vid denna utgång ska även beslutet om fördelning av förrättningskostnader upphävas.

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 (16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Motsvarande gäller för rättegången i Mark- och miljööverdomstolen (17 kap. 3 § FBL). Då parterna har stått i klart motsatsförhållande till varandra gäller som huvudregel att deras kostnader bör fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken (se prop. 1969:128, s B 920 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 31 augusti 2015 i mål nr. F 2944-15). Bestämmelsen ger dock domstolarna en betydande frihet att bedöma frågor om ersättning för rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål efter förhållandena i det särskilda fallet (se NJA 1983 s 292).

Målet har framförallt gällt två frågor, dels om ”Es hus” har utgjort fastighetstillbehör eller varit lös egendom, dels i vilken mån nyttjanderätten för ”Es hus” påverkar fastighetens graderingsvärde. MR är tappande i den del av målet som avser i vilken mån nyttjanderätten påverkar fastighetens graderingsvärde och som varit avgörande för att målet återförvisats till Lantmäteriet. Huvuddelen av den rättsliga argumentationen har dock gällt frågan om huset har utgjort fastighetstillbehör och det är också i denna del som OR har inhämtat rättsutlåtandet. I denna del får OR anses tappande. Det går inte att utifrån kostnadsräkningarna i målet särskilja kostnaderna för de olika delarna. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att det är skäligt att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2020-01-30

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Marianne Wikman Ahlberg, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Ulf Wickström, referent.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-03-08
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 208-18

PARTER

Klagande och motpart

1. OR

Ombud: Advokaten MLA och jur. kand. CL

2. MR

Ombud: Advokaten PW

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 14 december 2017 i ärende nr O072704, se bilaga 1

SAKEN

Sammanläggning, fastighetsbestämning och klyvning berörande A och B i Strömstads kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avskriver ORs överklagande av Lantmäteriets beslut avseende ersättning till sakkunnig från vidare handläggning.
2. Mark- och miljödomstolen avslår i övrigt överklagandet.
3. OR ska ersätta MRs rättegångskostnader med 188 234 kr, varav 187 500 kr för ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag till betalning sker.

Dok.Id 411612

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

OR ansökte år 2007 om klyvning, legalisering och fastighetsreglering/sammanläggning av fastigheterna A och B.

Under ärendets handläggning yrkades det även på fastighetsbestämning och fastighetsreglering för genomförande av klyvningen samt föreslogs olika förslag på klyvningslotter.

I det nu överklagade ärendet, i vilket Lantmäteriet fattade beslut i den 14 december 2017, framställde OR två yrkanden om klyvning. Något yrkande om klyvning framställdes inte av MR. Lantmäteriet konstaterade att något medgivande inte fanns för sammanläggning men att det var möjligt för Lantmäteriet att ta officialinitiativ till sammanläggning av fastigheterna A och B.

Vid fastighetsbestämning av fastighetstillhör till A gällande ”Es hus” och ”huset S” beslutades att ”Es hus” inte var fastighetstillhör till C enligt 2 kap. 1 § jordabalken och att ”huset S var fastighetstillhör till A.

Vidare beslutade Lantmäteriet att yrkandena om klyvning stred mot 11 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, och inställde förrättningen. Det fanns därvid inte skäl för sammanläggning av A och B och inte heller skäl för övriga beslut om fastighetsbestämning gällande gräns mot D och E samt tillhörsegenskap för bryggan, vattenrätt och nyttjanderätt för släktgrenen S-dahl.

Lantmäteriet beslutade även om ersättning för den sakkunniga värderaren om 47 100 kr och beslutade om fördelning av förrättningskostnaderna. Av de totala förrättningskostnaderna skulle OR betala 87,5 % och MR 12,5 %.

OR och MR har nu överklagat Lantmäteriet och yrkat i enlighet med vad som framgår nedan.

Det antecknas att OR återkallat sitt överklagande av Lantmäteriets beslut avseende ersättning till sakkunnig.

YRKANDEN M.M.

OR har yrkat följande.

1. I första hand yrkas att mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen och att fastigheterna Strömstad A och B sammanläggs med efterföljande klyvning i enlighet med ORs yrkande i lantmäteriförrättningen. Under förutsättning att klyvning sker, avstår OR från samtliga anspråk på "Es hus".
2. I andra hand att R-fastigheterna sammanläggs.
3. Lantmäteriets fastighetsbestämningsbeslut avseende "Es hus" ska ändras på så sätt att "Es hus ska utgöra fastighetstillhör.
4. Förrättningskostnaderna vid Lantmäteriet ska fördelas på så sätt att OR ska svara för 5/8 av kostnaderna och MR ska svara för 3/8.
5. Ärendet återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning för det fall mark- och miljödomstolen inte anser sig behörig att fatta beslut rörande något av ovanstående yrkanden och för det fall det behövs för att slutligen avgöra ärendet.
6. MR ska förpliktas att utge ersättning till OR för hans rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen uppgående till 464 816 kr.

MR har yrkat följande.

1. Mark- och miljödomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut, bestämmer att OR ska svara för samtliga förrättningskostnader vid Lantmäteriet.

2. OR ska förpliktas att utge ersättning till MR för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 188 234 kr.

UTVECKLING AV TALAN

OR har anfört i huvudsak följande.

Det föreligger förutsättningar för sammanläggning och klyvning

Lotten B belastas inte av någon nyttjanderätt för OR och skulle inte heller belastas av en sådan nyttjanderätt efter en genomförd klyvning. Trots ORs inställning har Lantmäteriet valt att avstå från att låta Landeum värdera de olika lotterna utan den förutsättningen att ingen nyttjanderätt belastar Lotten B. OR har låtit värderingsmannen LA värdera Lotten B baserat på Landeums värdering. Denne har bedömt det sannolika marknadsvärdet på Lotten B efter klyvning till cirka 5 750 000 kr. Det höga värdet motiveras av den omedelbara närheten till havet och havsutsikt, oaktat att lotten ifråga inte har en egen strand. Detta ger en klar indikation på att graderingsvärdet för Lotten B inte understiger värdet på MRs andel i R-fastigheterna. OR överlämnar åt mark- och miljödomstolen att bedöma de sannolika graderingsvärdena på de olika lotterna. Härvid noteras att OR accepterar att klyvningen genomförs utan att någon ersättning utgår. OR kan således vitsorda att Lotten B besitter ett graderingsvärde så lågt som 2 000 000 kr vid en klyvning.

Den av OR föreslagna klyvningen är ett praktiskt och processekonomiskt effektivt sätt att avsluta tvistigheterna mellan fastighetsägarna, som pågått sedan 1975. Klyvningen skulle också resultera i ett avsevärt högre värde för MRs äganderätt än vid en försäljning av R-fastigheterna i sin helhet, eftersom Lotten B:s marknadsvärde (utan nyttjanderätt) uppgår till cirka 5 750 000 kr, jämfört med 1 925 000 kr, som är marknadsvärdet på MRs andel om 25 % av R-fastigheternas värde enligt Landeums värdering.

OR anser sammantaget att förutsättningar för sammanläggning med efterföljande klyvning enligt hans förslag föreligger.

”Es hus” är fast egendom

Lantmäteriets fastighetsbestämmningsbeslut avseende ”Es hus” ska ändras på så sätt att ”Es hus” ska utgöra fastighetstillhörighet av följande skäl.

Det föreligger kongruens mellan ägarförhållandena i ”Es hus” och R-fastigheterna OR äger 75 % och MR äger 25 % av R-fastigheterna Till följd av arvskifte efter ER år 2008 äger parterna hälften av ”Es hus”. (Ett fritidshus som ER uppfört på gården i mitten av 1960-talet.) Således har ägarkongruens förelegat mellan ägandet i R-fastigheterna och ”Es hus” i vart fall sedan arvskiftet den 25 november 2008.

Lantmäteriet har felaktigt ansett att ”Es hus” inte är fast egendom på grund av påstådd ägarinkongruens mellan huset och fastigheten. Den påstådda ägarinkongruensen har grundats på Lantmäteriets felaktiga uppfattning att den relevanta frågan om inkongruens mellan föremål och fastighet tar sikte på skillnader i ägarandelar. Konsekvensen av Lantmäteriets missuppfattning är att Lantmäteriet funnit att det tillförda föremålet ”Es hus” inte kommit i ”samma ägares hand” enligt 2 kap. 4 § 1 st. jordabalken, trots att det är samma personer som äger både fastigheten ifråga och ”Es hus”.

Som OR anført tar frågan om inkongruens mellan föremålet och fastigheten sikte på ägarkretsen som sådan, dvs. personkretsen, och inte på skillnader i ägarandelar. Förevarande skillnad i ägandeförhållandena om 1/4 innebär därför inte att ägarinkongruens föreligger i sådan mening att ”Es hus” och fastigheten inte kommit i samma ägares hand. Eftersom föremålet och fastigheten är i samma ägares hand i 2 kap. 4 § jordabalkens mening föreligger ägarkongruens. ”Es hus” är således fast egendom.

”Es hus” har tillförts fastigheten i fastighetsägarnas intresse

OR framhåller att bristande ägarsamband - för det fall sådant skulle anses föreligga - endast hindrar att det tillförda föremålet blir tillbehör om föremålet tillförts fastigheten av någon annan än fastighetsägaren. För det fall en delägare har tillfört fastigheten egendom har det i praxis angetts att den avgörande frågan för att bedöma om fastigheten tillförts egendomen av "fastighetsägaren" enligt 2 kap. 4 § jordabalken är om föremålet tillförts fastigheten i fastighetsägarnas intresse. Praxis klargör även att frågan om fastighetsägarnas intresse bör avgöras utifrån samma objektiva ändamålssammanhang som används för konstaterande om fastigheten är försedd med föremålet för stadigvarande bruk. Den avgörande frågan har sålunda i praxis angetts vara hur ändamålssammanhanget mellan fastigheten och det eventuella tillbehöret framstår för en utomstående betraktare.

”Es hus” har tillförts fastigheten av ER, såsom delägare av fastigheten. Detta oaktat att det nu uppdragats att SAs dödsbo var lagfaren ägare till fastigheten vid tidpunkten då Estrids uppförde sitt hus och att ER således gjort detta som indirekt ägare i sin egenskap av dödsbo-delägare av 25 % i dödsboet efter SA och att ER därmed först senare blev delägare i fastigheten personligen. Att det var just ER som tillförde ”Es hus” till fastigheten är en uppfattning som även Margret

Rinman delat. Detta påverkas inte av att maken SR bistått henne vid uppförandet. Tvärtom utvisar av MR ingivna handlingar att det är ER som ägde ”Es hus”. ”Es hus” har uppförts i fastighetsägarens (dvs. SAs dödsbos) intresse. Detta framgår av bygglovs-handlingar från tiden för uppförandet. Här framgår att syftet med tillförandet till fastigheten av ”Es hus” har varit att byggnaden skulle avlasta användningen av R-fastigheterna i övrigt.

Fastighetsägaren har använt fastigheten genom sina dödsbodelägare med familjer och platsbristen inomhus tärde på gemenskapen då familjemedlemmarna hade olika vanor och preferenser. Vidare framgår att fastighetsägaren planerade att använda fastigheten efter uppförandet av ”Es hus” på så sätt att ER och SR

skulle vistas i "Es hus" om kvällarna, men alltjämt använda köket samt WC i det större "huset S. Fastighetsägaren är också den som har sökt och drivit fram bygglov i två omgångar, då den första ansökan inte beviljades. Det har aldrig funnits någon avsikt att "Es hus" skulle användas på annat sätt än R-fastigheterna i övrigt (dvs. att användas av fastighetsägaren). "Es hus" har inte heller använts på något annat sätt än R-fastigheterna i övrigt, som använts för fritidsändamål för fastighetsägaren. Ändamålssammanhanget mellan fastigheten och "Es hus" har därmed varit detsamma som om fastighetsägaren själv hade uppfört huset. Någon annan avsikt eller annat faktiskt förhållande kan inte heller ha framgått för en utomstående betraktare.

Sammanfattningsvis har "Es hus" uppförts av ER i egenskap av indirekt fastighetsägare, och i fastighetsägarens, dvs. SAs, intresse. "Es hus" har därmed utgjort fastighetstillbehör sedan det uppfördes.

"Es hus" kan inte avlägsnas utan väsentlig värdeförstöring

"Es hus" har uppförts på fastigheten för varaktigt bruk och kan inte avlägsnas utan att väsentlig värdeförstöring uppstår, se NJA 2002 s. 561. Till huset har ledningar avseende el, vatten och avlopp framdragits. Detta ger ytterligare stöd för slutsatsen att "Es hus" varit fast egendom sedan det uppfördes. Parterna kan inte avtala om att "Es hus" ska vara lös egendom.

Lantmäteriet har som stöd för sitt ställningstagande beträffande "Es hus" fört ett omfattande resonemang som tar sin utgångspunkt i hur LR och OR rättsligt kvalificerat "Es hus". Lantmäteriets resonemang leder till slutsatsen "Det förefaller därför klarlagt att inställningen från LR och OR, vid tiden för tillförandet av "Es hus" till A genom ägarförändringen av desamma, har varit att "Es hus" inte tillförts A för fastighetsägarnas räkning." Lantmäteriets slutsats är felaktig och saknar grunden för rättslig betydelse i frågan, då klassificeringen av "Es hus" är en fråga som regleras av lag och som inte disponeras av parterna. Dessutom har Lantmäteriet resonerat fel i sak.

Det är ER som tillfört "Es hus" till fastigheten under 1960-talet. ORs eller LRs uppfattning vid arvskiftet 2008 saknar därför relevans för husets klassificering vid tillförandet. Dessutom har den rättsliga klassificeringen av "Es hus" inte prövats vid arvskiftet ("ägarförändringen"). OR eller LR har inte närmare begrundat vilka konsekvenser frågan skulle kunna få. OR accepterade att "Es hus" skulle anses vara lös egendom vid arvskiftet endast för att skiftesmannen menade att det förenklade proceduren. OR har också i förrättingens tidiga skede fortsatt betrakta "Es hus" som lös egendom eftersom dåvarande lantmätaren TW gett OR uppfattningen att detta skulle underlätta handläggningen av klyvningen i ärendet, med endast obetydlig värdeskillnad till följd. Att detta istället skulle försvåra handläggningen och hindra klyvning var okänt för OR och det var inte heller Lantmäteriets uppfattning vid den tidpunkten.

ORs eventuella tidigare uttryckta funderingar kring "Es hus" rättsliga klassificering saknar i alla händelser betydelse för förevarande bedömning, som måste grunda sig på ORs talan i förevarande process. Vad OR ansett i frågan vid något annat tillfälle, i annan kontext med andra rättsföljder och utan förevarande bakgrundsproblematik, saknar relevans.

"Es hus" innebär ingen belastning för klyvningslotten

Det finns ingen nyttjanderätt till "Es hus". Lantmäteriet har i sitt beslut hänvisat till att Svea hovrätt i mål nr Ö 90-97 funnit att prisnivån för tomter med hus på ofri grund, till vilka bostadsarrende eller i vart fall nyttjanderätt är knuten, ligger väsentligt under prisnivån för obbyggda tomter. Lantmäteriet har bedömt att samma förutsättningar förelegat i ärendet, varför rättsfallet kunnat läggas till grund för Lantmäteriets beslut i ärendet. Detta ställningstagande är felaktigt enligt följande. ORs rätt att disponera R-fastigheterna följer av hans äganderätt till R-fastigheterna oavsett kategoriseringen av "Es hus". Det är i svensk rätt inte möjligt för en fastighetsägare att ha nyttjanderätt till sin egen fastighet. "Es-hus"

utgör således inte en belastning för Lotten B. Utöver detta noterar OR att Svea hovrätts mål nr Ö 90-97 rörde en situation där ägarna till den gemensamma klyvningslotten inte var desamma som nyttjanderättshavarna. Det förelåg därför inte ägarkongruens som i förevarande mål. Svea hovrätts mål nr Ö 90-97 är således inte tillämpligt på förevarande situation. "Es hus" utgör därmed inte en belastning för Lotten B.

OR avstår från ägande- och nyttjanderätt till "Es hus"

För det fall domstolen skulle finna att OR har en belastande nyttjanderätt till "Es hus" avstår OR från både ägande- och nyttjanderätt till "Es hus" i samband med klyvningens genomförande. ORs avstående är rättsligt accepterat som en bindande processhandling som inte kan återtas efter den instans som fattat beslut i ärende som omfattar avståendet.

MR har inte påstått att OR har en nyttjanderätt, utan har endast gjort gällande att OR ansett sig ha en nyttjanderätt. Det står genom denna process klart att OR inte anser sig ha en sådan rätt. Det torde således vara ostridigt mellan parterna att det inte föreligger någon sådan nyttjanderätt som kan belasta Lotten B. I alla händelser kan Lantmäteriet, vid klyvningen, genom fastighetsbestämning (ex officio) bestämma att OR inte har någon sådan nyttjanderätt till Lotten B. MR har ifrågasatt om OR har avstått från värdet på "Es hus". "Es hus" utgör fast egendom och ingår därmed i R-fastigheterna. För det fall klyvning beslutas i enlighet med ORs yrkande tillfaller "Es hus" Lotten B och därmed MR. OR gör i sådant fall inte gällande någon rätt till något värde i någon del av Lotten B och därmed inte heller i "Es hus".

Konsekvensen av ORs avstående av den påstådda teoretiska nyttjanderätten är att "Es hus" senast i samband med klyvningens genomförande är fast egendom, eftersom full ägarkongruens då föreligger med MR som ensam ägare till Lotten B inklusive "Es hus". OR belastar i alla händelser inte Lotten B. Om en nyttjanderätt ändå skulle anses föreligga för OR på Lotten B, skulle en sådan

nyttjanderätt inte kunna utgöra annat än en allmän nyttjanderätt, vilken kan sägas upp med skälig uppsägningstid eftersom inget annat avtalats. OR accepterar i alla händelser uppsägning utan någon uppsägningstid. Även på denna grund utgör "Es hus" inte någon belastning för Lotten B.

Fördelning av förrättningskostnader

Parterna har varit överens om att klyvning ska ske samt att MR agerat som sökande i förrättningen dels genom att framställa egna yrkanden om klyvning och dels genom att framställa begäran om att handläggningsåtgärder ska vidtas av Lantmäteriet. LR har inte invänt mot de protokoll som anger att han framställt yrkanden samt begäran om handläggningsåtgärder. LR har således inte motsatt sig protokollens innehåll. Att LR framställt egna yrkanden framgår även genom att LR senare återtar sin accept av klyvning. Aktuellt återtagande hade inte varit möjligt om inte LR först hade framställt aktuella yrkanden. Således är klarlagt att båda fastighetsägarna varit sökande i förrättningen avseende perioden före maj 2015.

Förrättningskostnaderna före maj 2015 (som enligt Lantmäteriet uppgår till 23 % av den totala förrättningskostnaden) ska därför fördelas lika mellan sökandena OR och MR. Förrättningskostnaderna avseende fastighetsbestämning har, utöver fastighetsbestämning av "Es hus" och huset S, till stor del föranletts av MR i frågor som OR ansett inte behöva prövas. Detta dels genom yrkanden med avseende på vattenrätt, gränser i vattnet och nyttjanderättsavtal med grenen S-dahl, dels genom påståenden om avkastningsrätt, och dels genom påståenden om att arvskiftet efter ER skulle innebära medgivande om tilldelning. De av MR begärda fastighetsbestämningsåtgärderna har inte beaktats av Lantmäteriet vid sitt beslut om fördelning av förrättningskostnaderna. Dessa har dock fördyrat processen på ett sådant sätt att det finns anledning att frångå fördelning enligt ägarandel i R-fastigheterna beträffande dessa förrättningskostnader. Detta särskilt med hänsyn till att OR i hög grad motsatt sig de sökta åtgärderna, vilka alltså

sökts endast i MRs intresse. Förrättningskostnaderna avseende fastighetsbestämning bör mot angiven bakgrund skäligen fördelas lika mellan parterna.

Förrättningskostnaderna i tiden efter maj 2015, till den del kostnaderna inte utgör kostnader för fastighetsbestämning, ska fördelas med utgångspunkt i att OR varit sökande och att anse som vinnande i förrättningen. Det noteras att den slutliga kostnadsfördelningen avseende denna post är beroende av mark- och miljödomstolens beslut i förevarande mål. Mot denna bakgrund är skälig kostnadsfördelning att kostnaderna fördelas enligt ägarandelarna i R-fastigheterna, dvs. att OR svarar för 75 % samt att MR svarar för 25 % av kostnaderna.

Skriftlig bevisning

OR har i målet åberopat skriftlig bevisning och närmare angett vad som ska styrkas med bevisningen. Den åberopade bevisningen anges i en bevisuppgift ingiven till domstolen den 8 oktober 2018 (aktbilaga 30).

MR har inte framställt något eget klyvningsyrkande och har inte heller accepterat ORs yrkande.

Hon har anfört i huvudsak följande.

Klyvning

Hon står fast vid Lantmäteriets beslut om inställelse av klyvning och att skäl inte finns för sammanläggning av A och B.

Fastighetsbestämning av "Es hus"

MR ansluter sig till Lantmäteriets redogörelse och slutsats om att "Es hus" inte är fastighetstillbehör till A. "Es hus" har inte stått oanvänt under många år. OR med familj har använt sig av huset under

många somrar. Nyttjandet har skett utan att hänsyn har tagits till samägandet med LR och därefter MR.

ER lät under 1965/1966 uppföra "Es hus". Vid den tidpunkten ägdes A av dödsboet efter SA. Boet var ännu inte skiftat. Ägarförhållandet avseende "Es hus" och A har över tid varit vidmakthållet inkongruent. Det är ett faktum att "Es hus" och A inte någonsin ägts med samma andelar av samma personer. "Es hus" har alltså aldrig kommit som det uttrycks i 2 kap. 4 § jordabalken "i samme ägares hand". Av det följer att "Es hus" än i denna dag utgör lös egendom.

Det är ett falskt påstående av OR att "Es hus" tillförts A i fastighetsägarnas intresse. Vid tidpunkten för placeringen på A ägdes den fastigheten av ett dödsbo vars intressenter bestod av efterlevande maka och två familjegrenar. "Es hus" placerades på A av någon annan än fastighetsägande dödsboet (dvs. av ER). Det var vid placeringen

1965/1966 inte klarlagt att ER skulle komma att tillskiftas andel i A. Det klarlades först genom skiftesöverenskommelsen den 31 december 1975. Det saknas belägg för att kunna anse att "Es hus" placerades på A i fastighetsägande dödsboets intresse.

LR och OR har inte rättsligt kvalificerat "Es hus". De och ER har alltid gjort gällande att huset är en byggnad på ofri grund. Deras vidmakthållna synpunkt utgör endast en bekräftelse av att Estrids avsikt med "Es hus" aldrig var att byggnaden skulle tillfalla fastighetsägande dödsboet. Vare sig LR eller OR har behövt disponera över den rättsliga kvalifikationen av "Es hus".

OR har ihärdigt manifesterat sin bekräftande åsikt av att "Es hus" var lös egendom. Hans inställning hos Lantmäteriet har inte åsyftat att underlätta handläggningen av klyvningsärendet. ORs nu framställda påstående är en av behov framtagen efterhandskonstruktion.

OR hänvisar till UJs utredning och slutsats vilken vilar på lös grund. Han har uppenbarligen inte tillhandahållits väsentlig information om "Es hus" och fastighetsägandet över tid. Lantmäteriet har korrekt avstått från att ta intryck av slutsatsen.

OR har ihärdigt och i konflikt med LR och därefter MR hävdat egenbeslutad faktisk nyttjanderätt till "Es hus" och den tomtmark som befinner sig i anslutning till huset. OR har även hävdat rättsligt grundad nyttjanderätt till "Es hus".

Värderingen utförd av LA är uppenbart irrelevant. Av hans utlåtande framgår att värderingen inte utförts med stöd av platsbesök. Han har inte heller beaktat att "Es hus inte har någon som helst tillgång till saltsjön. LA använder sig trots det av statistik avseende fastigheter med egen strand. LA åsätter därefter klyvningslotten B (den lott som enligt OR ska tilldelas MR) fantasifulla marknadsvärdet 5 750 000 kr +/-25 000 kr.

OR uppger att han avstår nyttjanderätt och äganderätt till "Es hus" villkorat av att klyvning kan genomföras i enlighet med hans eget yrkande. MR framställer inget eget klyvningsyrkande och har inte heller accepterat ORs yrkande. Som det förstås vill OR nu träffa en skiftesöverenskommelse med MR med angiven innebörd av avstående. MR avböjer avtalsförslaget.

ORs sifferexercis föregivet till förmån för MR ter sig obegriplig. En försäljning av R-fastigheterna och "Es hus till en köpare skulle inbringa MR långt mer än 2 000 000 kr. Fastigheterna och byggnaderna kan på goda grunder uppskattas ha ett sammantaget marknadsvärde som inte understiger 15 000 000 kr. 25 % av det blir 3 750 000 kr. MR hoppas naturligen på att kunna få del av ett ännu större summa.
ORs

erbjudande om avstående av nyttjande och ägande är inte till ekonomisk fördel för MR.

OR har inte redan tidigare avstått från nyttjanderätt och äganderätt. Av ingiven handling till Lantmäteriet framgår följande. "Det noteras härvid att OR, om "Es hus" anses vara fastighetstillbehör vid klyvningen, skulle avstå anspråk på ägandet eller nyttjanderätt till "Es hus" respektive Lotten B." Citerade utgör inget rättsligt förpliktande avstående. Det uppmärksammas att OR inte uttryckt att han avstår värdet av sin andel i "Es hus". Det som OR önskar avstå från innebär följaktligen ingen ekonomisk uppoffring för honom.

Det är korrekt att först LR och därefter MR eftersträvar försäljning av R-fastigheterna inkluderande "Es hus" och den byggnad "huset S" som nyttjas uteslutande av OR. Skälet till strävan är att en klyvning enligt ORs yrkande medför en stor enskild och samfälld värdeförstöring. Objektet "R-fastigheterna" är marknadsmässigt långt mer värdefullt som helt än styckat i två trånga och otillgängliga skiftesdelar.

Det saknas skäl för kompletterande värdering utifrån förutsättningen att "Es hus" utgör fastighetstillbehör.

Eftersom det inte kan ske klyvning saknas skäl för en sammanläggning av A och B.

Fördelning av förrättningskostnader

När det gäller arbetet med klyvningsförrättningen fram till maj 2015 är det inte korrekt att ange att OR och LR var överens om att klyvning skulle ske. MR gör gällande att LR:s accept avgavs förlikningsvis utifrån ett konstaterande att OR har en principiell rätt att för egen del ta initiativ till och begära klyvning. LR accepterade rätten men inte OR:s två konsekutiva klyvningsyrkanden. LR avgav inget medgivande enligt 5 kap. 18 § FBL som var relaterat till OR:s yrkanden.

LRs inställning och förlikningsförslag var uteslutande en respons på och avgivet inom ramen för ORs yrkande. LR hade inget eget intresse av klyvning utan förordade i första hand försäljning.

Lantmäteriet uppskattar tidsåtgången under denna rubrik till 23 % av totala förrättningskostnaden och anger tidsrymden från ORs ansökan den 4 maj 2007 till maj 2015. MR anser att tidsrymden är felaktig i och för sig och att den borde anses avslutad den 6 mars 2012. Vidare anser MR att Lantmäteriets arbetsinsats uteslutande grundats på ORs ansökan om klyvning och dess yrkande om klyvningslott för egen del med klyvningslott för LR som en restprodukt ("det som blir över"). LR ansökte aldrig om klyvning och avgav inget eget självständigt klyvningsyrkande. Eftersom OR inte vunnit gehör för sin klyvningsansökan med tillhörande vidhållet klyvningsyrkande ska han som tappande part och enligt huvudregeln själv svara för hela förrättningskostnaden i denna del.

Arbete med klyvningsförrättningen från och med maj 2015 uppskattar Lantmäteriet att 50 % av totala arbetsinsatsen är att hänföra till tidsperioden fr.o.m. maj 2015 - t.o.m. avslut. Grundat på att OR är tappande part och att MR inte framställt eget klyvningsyrkande fördelar Lantmäteriet hela kostnaden på OR. Den fördelningen följer av huvudregeln och är korrekt.

Arbete med fastighetsbestämningen av "Es hus och "huset S" uppskattar Lantmätaren att 27 % av totala arbetsinsatsen är att hänföra till båda bestämningarna sammantaget. Lantmäteriet redovisar inte någon fördelning mellan förrättningarna annat än att "Es hus" har stått för den avsevärt större andelen av förrättningskostnaden.

Fastighetsbestämningen av "huset S" och "Es hus" grundades på ORs konkreta klyvningsyrkande och därtill på hans uttryckliga yrkande om bestämning. Grundat på yrkandena bestämde Lantmäteriet att genomföra fastighetsbestämning. Bestämningen var och är inte till någon nytta för MR.

MR hade inget önskemål om klyvning och/eller bestämning överhuvudtaget.

Frågorna avseende vattenrätt och gränser i vatten, nyttjanderättsavtal med släktgren S-dahl och arvs-skiftet efter SA (angivet som frågan om "medgivande om tilldelning") har Lantmäteriet tillägnat ett mycket begränsat intresse varför tidsåtgången för just de frågorna i stort sett var obefintlig.

Då yrkandet, som framställdes utan alternativ, inte ens kan genomföras med följd att förrättningen inställdes är OR en uppenbart och tydligt tappande sökande part. Det är inte skäligt att ålägga MR kostnad för förrättning som hon inte föranlett och som inte är till nytta för henne.

Skriftlig bevisning

MR har i målet åberopat skriftlig bevisning och närmare angett vad som ska styrkas med bevisningen. Den åberopade bevisningen anges i bevisuppgift ingiven till domstolen den 3 april 2018 (aktbilaga 15), den 7 september 2018 (aktbilaga 26) och den 6 november 2018 (aktbilaga 34).

Mark- och miljödomstolen har haft sammanträde med syn den 18 september 2018.

DOMSKÄL

Frågor som ska prövas av mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen har inledningsvis att pröva fastighetsbestämmningsbeslutet gällande frågan om "Es hus" är fastighetstillbehör till A. Därefter ska domstolen bland annat pröva om sammanläggning och klyvning av A och B kan ske enligt ORs yrkanden. Slutningen ska även domstolen pröva fördelningen av förrättningskostnaderna.

Utgör "Es hus" fastighetstillbehör?

Enligt 14 kap. 1 § första stycket punkten 3 fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, får lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning pröva frågor om

huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken. Ett undantag från denna huvudprincip är föremål som "nyttjanderätts-havare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten" hör inte till fastigheten, om inte föremålet och fastigheten har kommit i samme ägares hand, se 2 kap. 4 § första stycket jordabalken.

Mark- och miljödomstolen finner det visat, genom Lantmäteriets utredning och ingivna handlingar, att "Es hus" uppfördes av ER och hennes man SR åren 1966–1967 som deras gemensamma bostad på A. Vid SRs bortgång år 2002 har hustrun ER antecknats som ensam ägare av byggnad på A, dvs. "Es hus". På A fanns det sedan tidigare ett bostadshus som tidigare ägare, SA med fru Hilda Lovisa, bodde i. SA avled den 11 mars 1962 och hustrun LA bodde kvar fram till 1972.

Vid uppförande av "Es hus" var SAs dödsbo ägare till A. Dödsboet skiftades 1975. Dödsbodelägare vid arvskiftet var hustrun LA, sonen COS (avliden 1972), dottern ER, och på grund av arvsavstående CTS, EMLS (ER), OR och LR. Enligt arvskiftet tilldelades ER 1/6, OR 2/3 och LR 1/6 av fastigheterna A och B.

Den frågeställning som domstolen har att ta ställning till inledningsvis är om "Es hus" uppfördes och därvid tillfördes fastigheten A för dåvarande fastighetsägares gemensamma räkning.

I förarbetena till 2 kap. 4 § jordabalken har det inte närmare redogjorts för det förhållandet att föremålet och fastigheten har samma delägarekrets men olika andelar utan utgått från att varje fastighet har en enda ägare (se prop. 1970:20 s 903).

De fall när en fastighet ägs av flera personer och någon av delägarna även är nyttjanderättshavare och har tillfört föremål till fastigheten har behandlats i ett antal rättsfall bl.a. vid uttag av stämpelskatt. Högsta domstolen, HD, har prövat det fall när en fastighets ägs av flera personer och bara någon av dem tillför ett föremål till fastigheten och om föremålet i så fall har tillförts för övriga fastighetsägares räkning (se NJA 2014 s. 35). HD har i nämnda dom prövat och redogjort för de avvägningar som bör ske. Det som är av intresse gällande "Es hus" anges under punkten 20.

"När en fastighet ägs av flera personer och bara någon eller några av dem tillför ett föremål till fastigheten bör frågan om föremålet har tillförts på så sätt att det utgör tillbehör till fastigheten avgöras efter en avvägning av delvis motstående intressen. Hänsyn måste å ena sidan tas till utgångspunkten att sådant som objektivt framstår som fastighetstillbehör (jfr p. 7 ovan) också utgör ett sådant tillbehör och å andra sidan till att brister i ägarkongruens, dvs. när annan än fastighetsägaren tillför föremål till fastigheten, i 2 kap. 4 § första stycket JB har ansetts medföra att föremålet ska betraktas som lös egendom (se p. 10 ovan). En lämplig avvägning mellan dessa intressen synes vara att bedömningen ska utgå ifrån att den eller de fastighetsägare som har tillfört föremål till en fastighet som också ägs av andra ska anses ha tillfört föremålet för också övriga fastighetsägares räkning. Framgår det emellertid av omständigheterna vid den tidpunkt då föremålet tillfördes fastigheten att så inte skedde för också övrigas räkning bör föremålet till följd av ägarinkongruensen betraktas som lös egendom på samma sätt som om en nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren har tillfört föremålet. När föremålet tillförs fastigheten av en delägare och en eller flera utomstående personer bör i regel inkongruensen medföra att föremålet betraktas som tillfört av annan än fastighetsägaren och därför fortfarande utgör lös egendom (jfr. NJA 1984 s.562)."

HD fann med stöd av bl.a. ovanstående att då föremålet tillfördes fastigheten endast för en delägare räkning och inte för gemensam räkning får föremålet anses ha blivit tillförd av annan än fastighetsägare i den mening som avses i 2 kap. 4 § jordabalken.

Bostadshuset har uppförts som en egen bostad för ER och SR på R-ö och även om "Es hus" innebar att ER och SR inte bodde i bostadshuset "huset S" kan det inte ses som att "Es hus" har tillförts för dödsboets räkning. Att "Es hus" har va och el inkopplat med övriga byggnader på A innebär inte enligt domstolen att "Es hus" kan anses ha tillförts för fastighetsägarnas gemensamma räkning. Det har inte heller framkommit att

övriga delägare i dödsboet har bidragit vid uppförande av "Es hus".
Inget annat har framkommit än att "Es hus" bekostats av ER och SR.

Mot bakgrund av främst ovan nämnda omständigheter anser mark- och miljödomstolen att "Es hus" inte har tillförts fastigheten A för fastighetsägarnas gemensamma räkning.

Mark- och miljödomstolen har även att pröva om "Es hus" genom olika fastighetsöverlåtelser av dels "Es hus", dels A har fått den följden att det föreligger ägarkongruens mellan "Es hus" och A som innebär att "Es hus" ska anses utgöra fast egendom tillhörande A.

SR avled före sin hustru ER Vid arvsförfarandet efter ER år 2008 erhöll sönerna LR och OR hälften var av "Es hus". Vid arvsförfarandet antecknades "Es hus" vara "byggnad på ofri grund".

Ägarandelarna i A efter arvsförfarandet har det tidigare tvistats om och enligt fastighetsregistret ägs nu A och B av OR med $\frac{3}{4}$ och MR med $\frac{1}{4}$.

Det har av vad som framkommit inte varit ägarkongruens mellan "Es hus" och A. Det har inte heller framkommit att någon överlåtelse har skett som skulle medföra ägarkongruens. Mark- och miljödomstolen anser att "Es hus" inte heller kan utgöra fastighetstillhör till A på grund av ägarkongruens.

En prövning måste även ske, i det fall det är inte är ägarkongruens i form av andelar mellan byggnad och fastighet men samma delägarkrets, om det då på grund av andra omständigheter kan anses föreligga ägarkongruens mellan "Es hus" och A och att huset därför ska anses vara fast egendom tillhörande A. Av arvsförfarandehandlingen efter ER framgår att OR och LR (numera MR) var ägare av både "Es hus" och A.

De ägde alltså hälften var av ”Es hus till skillnad från ägarandelar i A med MR $\frac{1}{4}$ och OR $\frac{3}{4}$.

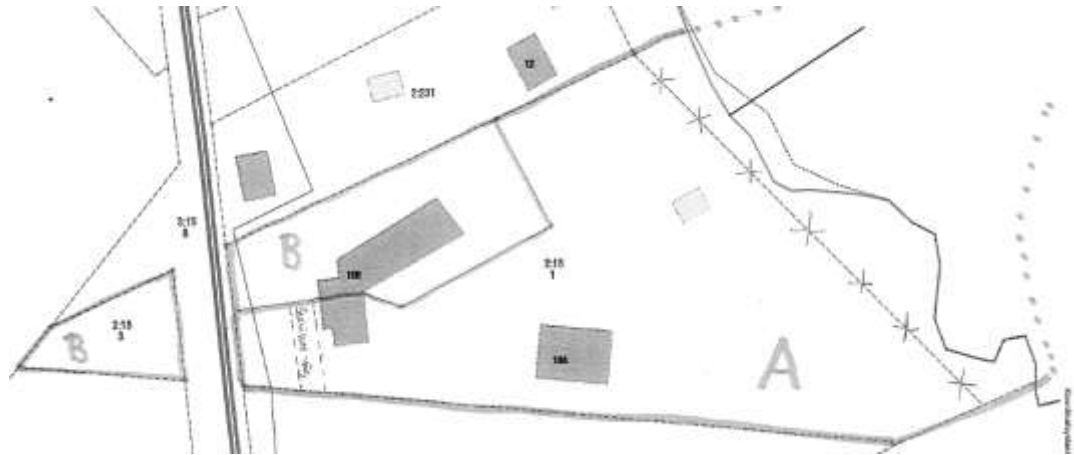
Mark- och miljödomstolen anser mot bakgrund av ovan nämnda omständigheter att det inte framkommit något som talat för att ägarkongruens föreligger. Även om det i förarbetena inte uttalas att ägarinkongruens ska gälla vid olika andelar i lös egendom som fast egendom så finner domstolen att full ägarkongruens måste föreligga för att ”Es hus” ska utgöra fast egendom till A. Om det omvända skulle gälla sker en överföring av värdet på andel av lös egendom som inte är möjligt att reglera. Mark- och miljödomstolen gör således samma bedömning som Lantmäteriet att ”Es hus” är lös egendom.

Klyvningen

Mark- och miljödomstolen har även att pröva om klyvningen strider mot 11 kap. 4 § FBL, nämligen att graderingsvärdet för varje lott inte får 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 § FBL. Enligt 5 kap. 9 § FBL bestäms graderingsvärdet för ett område med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde. Vid tillämpning av 5 kap. 9 § andra stycket FBL är det vanligt att bedömningen av en fastighets graderingsvärde grundas på marknadsvärdet.

Med beaktande av att ”Es hus” utgör lös egendom och att det föreligger någon form av nyttjanderätt för huset på A ”Es hus” samt att B, (området öster om A), sammanläggs med A prövar mark- och miljödomstolen ORs förstahands- och andrahandsyrkande om klyvning enligt nedanstående skiss. Förstahandsyrkandet innebär att Lotten A tilldelas OR inklusive området väster om vägen (del av Lotten B) och Lotten B tilldelas MR utan området väster om vägen. Andrahandsyrkandet innebär att Lotten A tilldelas OR och Lotten B inklusive området väster om vägen

tilldelas MR. I både första- och andrahandsyrkandet ska ett mindre skogsskifte/impediment om ca 2 ha norr om fastigheten tillföras Lotten A.



Vid bedömning av klyvning enligt de två alternativ som yrkats vid lantmäteriförrättningen har Lantmäteriet bedömt att graderingsvärden för MRs lott understiger hennes värde av andel av A med ca minus 60 %. Lantmäteriets värdering bygger på att MRs lott (Lotten B) belastas av en nyttjanderätt för "Es hus".

En avgörande fråga är graderingsvärdet på Lotten B med förutsättningen att "Es hus" är lös egendom och enligt föreslagen lottläggning tillfaller Lotten B, MR. Lotten B belastas av en form av nyttjanderätt för "Es hus", något skriftligt avtal om nyttjanderätt har inte gjorts gällande och huset utgör därmed en belastning för Lotten B. OR har erbjudit sin andel i "Es hus" till MR och därvid skulle "Es hus" tillfalla Lotten B efter klyvningen på grund av ägarkongruens mellan Lotten B och "Es hus".

Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte är möjligt att påföra MR resterande andel av "Es hus" mot hennes vilja trots en värdeökning för hennes del. Det innebär att Lotten B fortsatt är belastad av en nyttjanderätt för "Es hus" vid bestämning av graderingsvärdet på Lotten B.

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 fastighetsägaren. Om dennes ställning inte nämnvärt påverkas i oförmånlig riktning, bör den rent värdemässiga ändringen tillmätas mindre betydelse och i vissa fall en minskning med ända upp till 25 % tillåten (se prop. 1969:128 B 1 s. 381). I praxis har en minusjämkning på 25 % accepterats när klyvningen avsett mark inom detaljplan och lotterna enligt planen skulle komma att användas som tomter för bebyggelse. (Se dom meddelad av Mark- och miljööverdomstolen den 19 november 2012 i mål F 5456-12.) I nu aktuellt mål avser klyvningen mark utanför detaljplan men får anses vara liknande förhållanden och därmed en tillåten minskning med 25 %.

Lotten B, som enligt yrkandet skulle tilldelas MR, omfattar en tomt utan strand och belastas av nyttjanderätt för ett hus på ofri grund bedömer domstolen att det uppkommer avsevärd olägenhet för henne vid tilldelning av Lotten B. Även om denna olägenhet skulle kunna undanröjas genom mottagande av resterande ägarandel av "Es hus" med dess värde och därvid ökat värde på Lotten B efter klyvning så har MR valt att inte acceptera erbjudandet från LR. Mark- och miljödomstolen finner inte heller att Lotten B kan uppnå ett graderingsvärde om 2 miljoner kr som har vitsordats av LR under förutsättningen att MR blir ensam ägare av "Es hus" och att marknadsvärdet på Lotten B då skulle uppgå till ca 5 750 000 kr efter klyvning.

Klyvningen är enligt ovan nämnda skäl inte möjlig att genomföra tvångsvis eftersom graderingsvärdet av Lotten B väsentligt understiger MRs andel i fastigheternas totala graderingsvärde innebärande att en avsevärd olägenhet uppkommer för henne med en minskning med ca 60 %, enligt Lantmäteriets värdering. Domstolen finner inte skäl att ifrågasätta de graderingsvärden som fastställts av Lantmäteriet och vad OR har anfört i den delen föranleder inte någon annan bedömning.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att "Es hus" är lös egendom och belastar Lotten B med en form av nyttjanderätt som innebär att graderingsvärdet av Lotten B är betydligt under det värde som kan anses vara rimligt enligt rättspraxis. Vad som har anförts av OR gällande överlåtelse av sin andel av "Es hus" till MR ändrar inte domstolens bedömning. Klyvningen strider därmed mot 11 kap. 4 § FBL och överklagandet ska avslås i denna del.

Sammanläggningen

OR har i andra hand yrkat att sammanläggning ska ske av fastigheterna A och B. MR har bestritt detta yrkande.

Lantmäteriet har möjlighet enligt 12 kap. 8 § FBL att ta initiativ till sammanläggning om en fastighetsbildningsåtgärd är beroende av sammanläggningen. Av vad som framkommit ovan är inte klyvningen möjlig att genomföra och därvid faller Lantmäteriets möjlighet att ta initiativ till sammanläggning. Överklagandet ska därför även avslås i denna del.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet har tydligt redogjort för grunderna för fördelning av förrättningskostnaderna och den uppdelning som har skett för tre tidsperioder och förrättningsåtgärder.

OR har ansökt om förrättningen gällande klyvning och sammanläggning och i samband därmed har även fastighetsbestämningsbeslut tagits om fastighetstillhörighet gällande "Es hus" och "huset S".

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som Lantmäteriet att OR som sökande ska stå för kostnaderna vid inställelse av klyvning. Även om LR och senare MR gett förslag inom förrättningen, vilket är del av förrättningsprocessen, ändrar det inte domstolens bedömning att sökanden ska stå för kostnaderna för den del av förrättningen som inställdes. I denna del ingår

även kostnader för utredning av yrkande om fastighetsbestämning av gränser, bryggtilhörighet, vattenområde, "huset S" och avkastningsrätt. Utredningarna har inte lett till något beslut men har varit del av förrättningsarbetet för handläggning av klyvningsyrkandet.

Fördelning av förrättningskostnader vid fastighetsbestämning ska ske efter vad som är skäligt, 14 kap. 10 § FBL, och därvid ska främst nyttan för berörda sakägare beaktas. Vid fastighetsbestämning om "Es hus" och "huset S" är fastighetstillbehör har båda delägarna nytta av beslutet som klargör att "Es hus" är lös egendom, vilket parterna har tvistat om under lång tid. Vid en uppenbar tvist mellan sakägarna kan förrättningshandläggningen i viss mån jämföras med domstolsprövning och enligt förarbeten till FBL bör man vid sidan av nytto-synpunkten även kunna ta hänsyn till utgången av tvisten (prop. 1969:128 s. B 819).

Mot bakgrund av det ovan anförda och vad som framkommit vid Lantmäteriets handläggning samt att OR inte vunnit framgång finner domstolen inte skäl till att ändra Lantmäteriets kostnadsfördelningsbeslut.

Domstolen finner inte heller i övrigt skäl till ändring av Lantmäteriets kostnadsfördelningsbeslut gällande fördelning av kostnader mellan olika tidsperioder och förrättningsåtgärder.

Överklagandet ska alltså även avslås gällande fördelning av förrättningskostnaderna.

Rättegångskostnader

OR har bestritt MRs yrkande om rättegångskostnader.

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, beslutas att sakägare som förlorat målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. Om parter står i ett klart motsatsförhållande till

varandra i domstolen bör deras rättegångskostnader som regel fördelas i enlighet med vad som anges i 18 kap.1 § rättegångsbalken.

Parterna står i ett klart motsatsförhållande till varandra och OR är förlorande part. OR ska därför ersätta MR för hennes rättegångskostnader.

MR har yrkat ersättning för rättegångskostnader med slutligen angivna 188 234 kr, varav 187 500 kr för ombudsarvode och 734 kr för utlägg avseende resekostnad. OR har vitsordat, som i och för sig skäligt, hennes yrkande om ersättning med 175 734 kr. Hennes tilläggsyrkande om 12 500 kr för ombudsarvode har han inte yttrat sig över.

Domstolen finner att MRs yrkade belopp får anses skäligt.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 29 mars 2019.

Susanne Mörkås

Göran Carlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Göran Carlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Osman Djibril.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se