

Värdering i tvistiga klyvningar

Vid klyvning av fastigheter baseras lottindelningen på en graderingsvärdering. En graderingsvärdering ska utföras på ett speciellt vis vilket inte alltid är så enkelt. Vi har upptäckt att klyvningar i vissa fall baseras på värderingar som inte uppfyller kraven på graderingsvärderingar. Därför beslutade vi att undersöka saken närmare.

Av: Johan Emanuelsson och Gustav Henningsson

Vi har i vårt examensarbete "Värdering i tvistiga klyvningar" undersökt hur värderingsmomentet har gått till i genomförda klyvningar i landet. Detta arbete har sitt ursprung i att vi fann exempel där klyvningar skett med en ofullständig värdering som grund för beslutet. Vad vi ville ta reda på var då hur stor andel av alla klyvningar som görs felaktigt, på vilket sätt, varför dessa värderingar görs felaktigt men även om det finns någon möjlighet att förbättra värderingsinstrumentet.

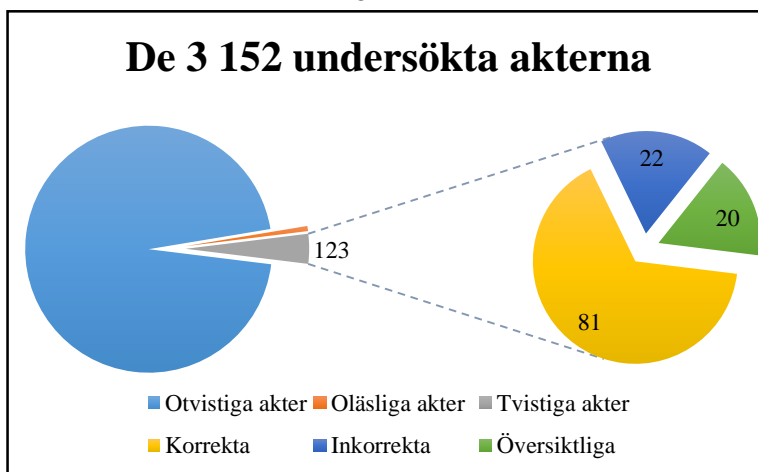
En klyvning har vi definierat som felaktig när vi har bedömt att den inte uppfyller kraven som ställs i fastighetsbildningslagen, angående när en graderingsvärdering ska utföras eller hur utförlig en sådan ska vara. Även om värderingen från delägarnas sida ger ett acceptabelt resultat anses den vara fel om den inte följer lagkraven.

Grunderna för klyvning

När en fastighet klyvs är tanken att all ingående mark och andra till fastigheten hörande rättigheter ska värderas för att sedan fördelas mellan delägarna enligt deras respektive andelar i ursprungsfastigheten. Fördelningen kan göras nästan hur som helst så länge delägarna är överens om saken och de nya lotterna uppfyller de allmänna lämplighetsvillkoren i fastighetsbildningslagen. I de tvistiga klyvningarna är delägarna däremot inte överens och därför krävs det att förrättningslantmätaren fördelar fastighetens innehåll efter de principer för klyvning som finns i fastighetsbildningslagens elfte kapitel.

Graderingsvärdering

För att kunna fördela fastighetens innehåll på ett rättvist sätt görs en graderingsvärdering i någon omfattning. Det innebär bland annat att fastigheten värderas i obebyggt skick och att eventuell skog ska värderas med ett bestånd som ska motsvara det som är normalt för orten. Graderingsvärderingen skiljer sig från en likvidvärdering genom att den senare är en värdering av fastigheten med dess faktiska förhållanden, inklusive alla fastighetstillbehör. Noteras bör att en graderingsvärdering inte alltid behöver göras fullt ut, det räcker att göra den så noggrant som behövs i det aktuella fallet. De som gjorts korrekt men inte fullständigt redovisas som översiktliga i diagrammet nedan. Likvidvärderingen används för att bestämma hur stora ersättningar som ska utgå mellan delägarna för att jämna ut skillnader i tilldelad fast egendom efter att graderingsvärdering och lottindelning utförts.



Hur antalet undersökta klyvningarna förhåller sig till varandra

Undersökningen

I examensarbetet genomfördes en teoretisk analys av förarbeten med mera samt en undersökning av den praktiska tillämpningen. Med den teoretiska delen fastslogs vad tanken

med värderingsmomentet i en klyvning är samt hur det bör genomföras för att få ett bra resultat. För den praktiska tillämpningen tittade vi på alla klyvningar som genomförts i hela landet under en tioårsperiod. Detta resulterade i 3 152 genomgångna klyvningsakter varav 3,9 % visade sig vara tvistiga. Av de tvistiga visade det sig att ca 18 % gjordes felaktigt, det vill säga antingen utan en graderingsvärdering eller att denna är gjord på ett ofullständigt vis.

Resultat

En av de slutsatser som kan dras är att syftet med klyvningsinstrumentet i fastighetsbildningslagen var att möjliggöra en rättssäker, snabb och effektiv handläggning av klyvningsförrättningar. Vår åsikt är att klyvningar generellt sett sker korrekt, dock är en betydande del av de tvistiga klyvningar utförda felaktigt eller med bristande metoder för graderingsvärdering.

Det är svårt att hitta sätt att förbättra värderingsmetodiken vad gäller lottläggningen. Många faktorer tyder på att det skulle gå bra att genomföra en klyvning på enbart en likvidvärdering, till exempel när det gäller stora fastigheter med större möjligheter att nå en bra lottfördelning utan att ta till penningersättningar. Det bedöms dock att det finns ett inte obetydligt antal fall där det inte är lämpligt att endast utgå från en likvidvärdering, vilket innebär att det nuvarande graderingsvärderingsförfarandet bör behållas.

Examensarbetet kan beställas från Fastighetsvetenskap, LTH eller laddas ner från www.lantm.lth.se