

Värdering i tvistiga klyvningar

- Tillämpning av graderings- och likvidvärdering

Johan Emanuelsson

Gustav Henningsson

Copyright © Johan Emanuelsson och Gustav Henningsson 2015

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund
ISRN/LUTVDG/TVLM/15/5331 SE
Tryckort: Lund

Värdering i tvistiga klyvningar

Appraisals in contentious property partitions

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Johan Emanuelsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Gustav Henningsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Handledare/Supervisor:

Svante Nilsson, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Linnéa Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet
Ida Olofsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Klyvning, graderingsvärdering, likvidvärdering, ägokravsjämkning, minusjämkning, plusjämkning, lotttilldelning

Keywords:

Partition, grading appraisal, compensation appraisal, curtilage adjustment, lot assignment

Abstract

During a property partition the idea is that all land should be appraised to some extent, so that it can later be distributed among the co-owners according to their respective share. In a few examples of appraisals used by the National Land Survey there has been signs of irregularities in the application of grading appraisals. In some of these cases land has been appraised including buildings and with the actual supply of forest, contrary to legislation.

This master thesis aims to examine how appraisals in contentious partitions are performed when allocating lots in a property partition procedure and how the legislator intended the process to be executed.

The examination was performed in two main parts, first a theoretical analysis of mainly legislative preparatory work, literature and court cases. Thereafter a study of already completed property partition procedures. The partition cases that were chosen were executed all over Sweden during the time frame of the 1st of January 2005 to the 28th of February 2015. The study resulted in an examination of 3,152 cases of which 123 proved contentious.

Contentious partitions are in general performed according to the law. In about 18 % of the cases the appraisals were executed incorrectly, meaning that the grading appraisal were missing or performed inadequately. The number of appealed partitions is considered to be low, only about 34 % of all the contentious partitions, especially considering the often hostile nature of these procedures.

It is difficult to find a way of improving the appraisal methodology concerning lot allocation. Many factors shows signs it would be possible to conduct a partition solemnly on a compensation appraisal. There is however a not insignificant assessed amount of cases where it is necessary to perform a complete grading appraisal to assure a fair and safe lot allocation. This means that the current grading appraisal system should be retained.

Sammanfattning

Vid ett klyvningsförfarande är tanken att all ingående mark ska värderas i någon omfattning för att sedan fördelas mellan delägarna enligt deras respektive andel. Det har observerats exempel på värderingar som inte alltid gjorts enligt lag med en graderingsvärdering, det vill säga en värdering med mark i obebyggt skick och skog av normal karaktär, utan att denna istället gjorts efter en likvidvärdering. De svårigheter som kan uppstå är bland annat att det vid klyvning av en skogsfastighet kan bli problem för delägarnas fortsatta skogsbruk om en delägare tilldelas en lott vars skog är i en sådan fas att ägarens kontinuerliga uttag ur skogen försvåras vilket kan få allvarliga ekonomiska konsekvenser av personlig karaktär. Ett annat problem som kan uppstå är att stora ersättningsbelopp kan behöva erläggas för att kompensera de stora värden som kan utgå då exempelvis byggnader med höga värden ingår i klyvningen.

Examensarbetet ämnar därmed att undersöka hur värdering vid tvistiga klyvningar genomförs samt hur lagstiftaren tänkte att värderingsinstrumenten ska användas. Detta ska mynna ut i svar på de problem som beskrevs ovan, genom att ta reda på vad syftet med gällande lagstiftning är samt i vilken grad genomförda klyvningsförrättningar uppfyller lagkraven.

Undersökningen genomfördes i huvudsak i två delar, dels genom en teoretisk analys av bland annat förarbeten och litteratur, samt dels genom en granskning av genomförda klyvningsförrättningar och rättsfall. Den senare delen utfördes med hjälp av Lantmäteriets Arkivsök där ett urval i tid gjordes, men där hela landet ingick. Den valda perioden var från den första januari 2005 till den sista februari 2015. I undersökningen granskades totalt 3 152 akter varav 123 stycken visade sig vara tvistiga enligt de för undersökningen uppställda kriterierna, vilket motsvarar ca 3,9 %.

Graderingsvärderingsinstitutet har en lång historia där tanken var att ta fram ett system för att skapa lämpliga jordbruksfastigheter där eventuella skillnader jämnas ut med likvider. Med FBL var syftet att skapa en lagstiftning som både möjliggör en rättssäker handläggning av förrättningarna samtidigt som de ska vara möjliga att genomföra på ett resurseffektivt sätt.

Generellt sett genomförs klyvningar, och i de tvistiga fallen officialvärderingar, enligt gällande lagstiftning. I ca 18 % av de tvistiga fallen har dessa värderingar gjorts inkorrekt, det vill säga utan en graderingsvärdering eller att denna är utförd felaktigt. Förutom dessa felaktiga fall genomfördes ca 82 % helt korrekt varav ca 16 procentenheter på ett översiktligt vis. Antalet överklagade tvistiga klyvningar anses vara låg med tanke på den ofta fientliga stämningen, endast ca 34 %. Detta tyder på att lagstiftningen fungerar på ett godtagbart sätt och att klyvningar genomförs så att delägarna blir nöjda även i de omstridda fallen.

Värdering i tvistiga klyvningar

För storleken på de plus respektive minusjämkningar som ska tålas vid en klyvning gäller främst de uttalandena i förarbetena som säger att gränserna i äldre lagstiftning ska vara vägledande men även att det ska göras en helhetsbedömning i varje enskilt fall. Vidare är det rimligt att delägare ska tåla större plus- än minusjämkningar.

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. 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.

Förord

Med detta examensarbete på 30 högskolepoäng, som genomförts vid Fastighetsvetenskap på Lunds Tekniska Högskola under vårterminen 2015, avslutar vi utbildningen till civilingenjör med inriktning lantmäteri.

Vi vill tacka vår handledare Svante Nilsson för stöd och vägledning under arbetets gång. Vidare har vi även haft möjlighet att ha Leif Norell på Lantmäteriet som kontaktperson och därmed vill vi tacka för de svar han bidragit med på våra frågor. Till sist tack till Fredrik Warnquist som kom med idén och gjorde oss intresserade av ämnet.

Lund, den 13 maj 2015

Johan Emanuelsson och Gustav Henningsson

Innehållsförteckning

1	Inledning	13
1.1	Bakgrund	13
1.2	Syfte	14
1.3	Frågeställningar	14
1.4	Metod	14
1.5	Avgränsningar	15
1.6	Befintlig kunskap	15
2	Definitioner och förklaringar	17
2.1	Begrepp	17
2.2	Lagar	18
3	Klyvning	19
3.1	Förfarandet	20
3.1.1	Vem får klyva och vad?	20
3.1.2	Villkor för klyvning	21
3.1.3	Förhållandet mellan lotterna	21
3.1.4	Minsta olägenhet	22
3.1.5	Ersättning och överenskommelse m.m.	22
3.1.6	Offentlig auktion	23
3.2	Historia	23
3.2.1	Graderingsvärde	24
3.3	FBL 5 kap. 8 § Villkor för storlekskyddet	25
3.3.1	Grundläggande principer	25
3.3.2	Minus- och plusjämkning	26
3.3.3	Rättsfall	29
3.4	FBL 5 kap. 9 § Principer för graderingsvärdering	31
3.4.1	Graderingsvärdering	32
3.4.2	Tillfälliga förhållanden	34
3.4.3	Rättsfall	35
3.5	FBL 11 kap. 4 § Skydd för de enskildas intressen	36
3.5.1	Grunder för storlekskyddet	36
3.5.2	Avstyckning av andel	38
3.5.3	Sämjedelning	38
3.5.4	Rättsfall	39
3.6	FBL 11 kap. 8 § Ersättningsprinciper m.m.	41
3.6.1	Likvider	42
3.6.2	Villkor och förbud	42
3.6.3	Vinstdelning	43
3.6.4	Panträttskydd	43
3.6.5	Rättsfall	44

Värdering i tvistiga klyvningar

3.7	<i>Exempel på värdering vid klyvning</i>	45
4	Genomförda klyvningar	49
4.1	<i>Inledning</i>	49
4.1.1	Arbetsgång	49
4.1.2	Undersökningens begränsningar	50
4.1.3	Undersökningen	51
4.2	<i>Tvistiga klyvningsakter</i>	53
4.2.1	Graderingsvärde saknas.....	53
4.2.2	Graderingsvärdering sammanfaller med likvidvärdering	56
4.2.3	Skogsvärdering	57
4.2.4	Översiktliga graderingsvärderingar.....	59
4.2.5	Minus- och plusjämkning	60
4.2.6	Övriga fall	62
4.2.7	Korrekta förrättningar	64
5	Analys	67
5.1	<i>Grunderna</i>	67
5.1.1	Graderingsvärderingens ändamål.....	67
5.1.2	Gränser för ägokravsjämkning.....	68
5.1.3	Förutsättningar för värdering.....	70
5.2	<i>Klyvningsförrättningarna</i>	72
5.2.1	Graderingsvärdering saknas.....	72
5.2.2	Graderingsvärdering sammanfaller med likvidvärdering	73
5.2.3	Skogsvärdering	73
5.2.4	Översiktliga graderingsvärderingar.....	74
5.2.5	Minus- och plusjämkning	75
5.2.6	Övriga fall	76
5.2.7	Korrekta förrättningar	76
5.3	<i>Synpunkter</i>	77
5.3.1	Graderings- eller likvidvärde.....	77
5.3.2	Penninginteckningar.....	79
6	Slutsats	81
7	Källförteckning	83
7.1	<i>Litteratur</i>	83
7.2	<i>Offentliga tryck</i>	83
7.3	<i>Elektroniska källor</i>	84
7.4	<i>Rättsfall</i>	84
7.4.1	NJA	84
7.4.2	Mark- och Miljööverdomstol.....	84
7.4.3	Hovrätt	84
7.4.4	Lantmäteriets rättsfallsregister.....	84
8	Bilaga 1 Undersökta tvistiga klyvningar	85

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Vid ett klyvningsförfarande är tanken att all ingående mark ska värderas i någon omfattning för att sedan fördelas mellan delägarna enligt deras respektive andel. Om delägarna är överens om klyvningens utförande görs den enligt detta yrkande i den omfattning det är möjligt med hänsyn till lämplighetsvillkor med mera. Om de däremot inte är överens måste förrättningslantmätaren fördela fastighetens innehåll mellan delägarna efter de principer som anges i 11 kap. FBL. För detta krävs en graderingsvärdering, vilket bland annat innebär att marken värderas i obebyggt skick och eventuell skogsmark värderas som normalbeskogad. Grundat på den graderingsvärderingen ska varje delägare sedan tilldelas mark som inte väsentligt understiger eller överstiger sin andel av graderingsvärdet. Den skillnad som uppkommer ska utjämnas i pengar och för att bestämma denna ersättning mellan delägarna ska en likvidvärdering utföras. Likvidvärderingen är till skillnad från graderingsvärderingen baserad på ett marknadsvärde med alla fastighetstillbehör och nuvarande förhållande, med andra ord inklusive byggnader och faktiskt skogsbestånd.

Det har observerats exempel från Lantmäteriet med värderingar som inte alltid gjorts enligt lag med en graderingsvärdering som grund för lottfördelningen, utan att denna istället gjorts efter en likvidvärdering. Att så är fallet beror troligtvis på att det praktiskt sett är lättare och kan ge en lämpligare lösning i vissa situationer.

Problematiken är ofta knuten till storleken på fastigheten och dess ändamål, reglerna är framtagna för uppdelning av större jordbruksfastigheter innehållande framförallt jord- och skogsbruksmark. Nuförtiden sker dock oftare klyvningar av mindre bostadsfastigheter eller kommersiella fastigheter, vilket lagen inte är helt anpassad för.

De problem som kan uppstå vid en klyvning efter en graderingsvärdering är framförallt att stora ersättningsbelopp kan behöva erläggas för att kompensera de stora värden som kan utgå då exempelvis byggnader med höga värden ingår i klyvningen. Det skydd som finns för att inte behöva erlägga dessa höga ersättningar väger inte lika tungt som behovet av att bryta samägandet, med tanke på uttalanden i förarbetena till FBL. Men detta förhållande kan innebära stora bekymmer då en delägare kan bli tvungen att ta ut stora lån för att täcka ersättningen till de andra delägarna. Ännu ett problem är mindre fastigheter med höga marknadsvärden, exempelvis bebyggda skärgårdfastigheter, där de små avvikelserna i graderingsvärde mellan lotterna och delägarnas andelar vid lottfördelningen som accepteras kan resultera i att väldigt stora likvider ska erläggas. Vidare är det ofta gårdscentrum som är det attraktiva för delägare av mindre jordbruksfastigheter, den klyvningslott som inte innehåller dessa byggnader är således närmast ointressant. Detta eftersom delägarna inte är intresserade av möjligheterna att bruka jorden på dessa fastigheter utan endast byggnaderna och läget, något som skulle innebära att graderingsvärdering i praktiken är fel verktyg att använda i sådana fall. Angående skogen kan det bli problem för delägarnas fortsatta skogsbruk om en

delägare tilldelas en lott vars skog är i en sådan fas att ägarens kontinuerliga uttag ur skogen försvåras, vilket kan få allvarliga ekonomiska konsekvenser av personlig karaktär. Slutligen uppstår även höga kostnader på grund av det merarbete som förrättningslantmätaren är tvungen att utföra när det krävs två separata värderingar.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka hur värdering vid tvistiga klyvningar genomförs samt hur lagstiftaren ansåg att värderingsinstrumenten ska användas. Detta ska leda fram till att eventuella skillnader mellan lagstiftning och tillämpning av denna uppmärksammas. Om möjligt ska även förslag ges på lösningar angående tillämpningen av värderingsinstrumenten.

1.3 Frågeställningar

Följande frågeställningar besvaras i rapporten:

- Vad var syftet med gällande lagstiftning?
- Uppfyller genomförda klyvningsförrättningar lagkraven?
- I vilken grad blir klyvningarna överklagade i värderingsfrågan och blir delägarna nöjda med den officialvärdering som görs?
- Hur kan värderingsmetodiken förbättras, är graderingsvärderingen relevant?
- Hur bestäms gränserna vid ägokravsjämkning?

1.4 Metod

Undersökningen genomfördes genom en teoretisk analys av syftet med graderingsvärdering och likvidvärdering vid klyvning med hjälp av förarbeten och litteratur, till exempel lagkommentar och Handbok FBL. Detta görs genom att fokusera kring paragraferna 5 kap. 8 och 9 §§ samt 11 kap. 4 och 8 §§ FBL. 5 kap. 8 § och 11 kap. 4 § FBL berör frågor om storlekskydd vid fastighetsreglering respektive klyvning, 5 kap. 9 § FBL bestämmer hur en graderingsvärdering ska genomföras och 11 kap. 8 § FBL reglerar bland annat ersättningsfrågor i klyvningsfallen. Förarbetena består av en utredning, Fastighetsbildningskommitténs betänkande till ny fastighetsbildningslag från 1963, samt propositionen till FBL från 1969. De studerades och relevant information redovisades för att ligga till grund inför en senare analys av tillämpningen av värderingsreglerna. Övrig litteratur på området behandlades på samma sätt, det vill säga relevant information sammanställdes för att sedan användas till analysen. Förutom litteraturen och förarbeten granskades och redovisades även de rättsfall rörande klyvningar med frågor om värdering eller andra relevanta spörsmål. Till sist användes Lantmäteriets rättsfallsregister vilket gav ytterligare värdefull information.

Vidare studerades den praktiska tillämpningen och resultatet av värderingarna genom en granskning av förrättningsakter. Förrättningarna som ska studeras väljs utifrån ett tidsperspektiv, utan hänsyn till var i landet de genomförts men så nära nutid som möjligt. Detta för att få ett tillräckligt stort underlag för att kunna göra en korrekt bedömning samt att nyare förrättningar är lättare att jämföra med dagens förhållande. Den tidsperiod som valts är därmed första januari 2005 till sista februari 2015. Då Lantmäteriets Arkivsök används för undersökningen innebär det att endast klyvningsförrättningar som vunnit laga kraft och registrerats ingår i de granskade akterna.

Då målet med arbetet är att göra en fullständig genomgång av alla klyvningar undersöktes alla län var för sig under hela tidsperioden. De förrättningar som innehöll officialvärderingar sorterades ut och sammanställdes för att skapa en bild av hur värderingsarbetet genomförs i praktiken. De akterna undersöktes och kategoriserades sedan in i tre kategorier, korrekta, inkorrekta och översiktliga. Korrekta har utförts enligt gällande lagstiftning medan inkorrekta inte har utförts enligt samma lagstiftning vad gäller graderingsvärdering och ersättningsfrågor. Den sista kategorin, översiktliga, är också korrekt men med värderingar har gjorts på ett skönsmässigt vis.

Slutligen användes och analyserades kunskaper från de båda tidigare faserna för att redovisa resultat och dra slutsatser kring de frågeställningar som ställdes upp i början av arbetet.

1.5 Avgränsningar

Det finns fler aspekter som kan vara tvistiga i en klyvning än frågor om graderings- och likvidvärdering men eftersom detta arbete fokuserar kring de frågorna kommer endast värderingar och rättstillämpningen av dessa att studeras i de genomförda förrättningarna.

När en klyvningsförrättning eventuellt har blivit överklagad kommer inte resultatet av överklagan att studeras utan det intressanta är om sökanden varit missnöjd med resultatet i förrättningen med avseende på lotterna och den ersättning som utgår.

1.6 Befintlig kunskap

Det finns lite skrivet om förfarandet vid klyvning i allmänhet och om värdering i synnerhet. Som grund innan undersökningen påbörjades tillhandahölls Lantmäteriets exempel vid värdering i samband med klyvning. Från dessa kunde det bedömas att vissa var utförda lagenligt men några inte.

Vidare har det även funnits ett examensarbete att tillgå, Klyvning vid tvist – lottindelning av Karlsson och Strand, vars frågeställning delvis gränsar till problematiken som behandlas i detta arbete. De tar upp hur lotterna ska fördelas mellan delägarna vid tvist men går inte djupare in på hur lotterna värderas. Det examensarbetet

Värdering i tvistiga klyvningar

i kombination med detta bedöms komma att ge en komplett bild av hur lottilldelningen vid en tvistig klyvning går till.

Examensarbetet ämnar belysa problematik och konsekvenser av den graderingsvärdering som ska göras vid lottilldelning i en tvistig klyvning, då detta är något som inte finns utförligt redovisat i nuvarande litteratur. Arbetet uppmärksammar därmed värderingsproblematiken i dessa situationer på ett sätt som inte tidigare gjorts.

2 Definitioner och förklaringar

2.1 Begrepp

Arkivsök	Lantmäteriets tjänst för att nå arkiven innehållande bland annat förrättningsakter.
FD	Fastighetsdomstolen
Graderingsvärde	Sammanlagda värdet av samtliga till fastigheten tillhörande områden och andelar i gemensamma ägor. Värde utan hänsyn till byggnader samt normalbeskogad.
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
Klyvningsfastighet	Den fastighet som undergår en klyvning.
Klyvningslott	Den nybildade fastighet som bildas då klyvningsfastigheten genomgår klyvning.
Likvidvärde	Fastighetens marknadsvärde. Används bland annat för att bestämma ersättning mellan delägarna.
LMV xx:xx	Rättsfall från Lantmäteriet rättsfallsregister, i form av referat.
MMD	Mark- och Miljödomstolen
MÖD	Mark- och Miljööverdomstolen
NJA xxxx s. yy	Hänvisning till referat av rättsfall i Nytt juridiskt arkiv, xxxx innebär årtal, yy innebär sida.
Skogsnormen	En standardiserad metod för att beräkna ersättning vid intrång i skogsmark.
SOU	Statens offentliga utredningar
Sämjedelning	Privat jorddelning. Är sedan 1972 inte tillåtet.
Ägokravsjämkning	Samlingsnamn för minus- och plusjämkning.

2.2 Lagar

ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FBLP	Lag (1970:989) om införande av fastighetsbildningslagen
FBLS	Lagen om fastighetsbildning i stad
JB	Jordabalken (1970:994)
JDL	Jorddelningslagen, Lagen (1926:326) om delning av jord å landet
SamägL	Lagen (1904:48) om samäganderätt
ÄULL	Lag (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

3 Klyvning

Om en fastighet ägs av flera personer gemensamt, alltså med så kallad samäganderätt, kan den klyvas om minst en av delägarna önskar bryta samägandet. Varje delägare som så önskar kan få sin andel utlagd som en nybildad separat fastighet. En ny bestämmelse som infördes i fastighetsbildningslagen var att de delägare som inte yrkar om att få en egen lott kommer ges en gemensam lott. Det finns inget krav på att samtliga delägare ska vara överens för att genomföra en klyvning, det räcker med att en av dem ansöker om klyvning. De särskilda klyvningsreglerna i 11 kap. FBL reglerar endast de speciella villkoren som gäller vid klyvning, i övrigt gäller även de allmänna bestämmelserna för fastighetsbildning, bland annat 3 kap. FBL. Särskilt i 5 kap. FBL finns det vissa bestämmelser som är relevanta vid klyvningar då det hänvisas till dem genom 11 kap. FBL bland annat vad gäller ägokravsjämkning och graderingsvärdering, det vill säga 5 kap. 8 och 9 §§ FBL. Även i jordabalken finns det bestämmelser som har betydelse vid klyvning, exempelvis bestämmelser i 7 kap. angående nyttjanderätter och i 6 kap. angående inteckningar.¹

Klyvning av en fastighet innebär inte bara att själva marken bryts ut utan även att andelar i samfälligheter, rättigheter m.m. fördelas mellan klyvningslotterna. När klyvningen är utförd upphör den ursprungliga fastigheten att existera.²

I jämförelse med andra fastighetsbildningsåtgärder så som avstyckning eller fastighetsreglering används klyvning relativt sällan. Det sker dock ett antal fall varje år där en övervägande majoritet genomförs med stöd av en överenskommelse delägarna emellan. Ett vanligare förfarande de senaste åren har varit att använda klyvning som ett sätt att minska stämpelskattekostnaderna i jämförelse med ett rent fastighetsköp. Detta görs genom att förvärva en liten andel av fastigheten på vilken sedan lagfart söks och stämpelskatt betalas. I ett senare skede klyvs fastigheten med stöd av en överenskommelse vilket innebär att storleken på lotterna kan bestämmas fritt och således kan delägaren med den lilla andelen få en klyvningslott många gånger större än andelen som förvärvades. Resultatet är ägande av en fastighet med samma rätt som efter ett normalt köpeförfarande men med en avsevärt mindre storlek på den stämpelskatt som erläggs.³

Då klyvningsinstrumentet först infördes i fastighetsbildningslagen förutspåddes det att den främst skulle användas i samband med sammanläggning eller större fastighetsregleringar för att få till ett ändamålsenligt fastighetsbestånd. Sedan skyddet av jord- och skogsbruket i 3 kap. 5 § FBL luckrats upp år 1993 har dock klyvningsinstrumentet fått en större betydelse.⁴

¹ Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 179

² Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 179

³ Selander, A, Klyvning för att minska stämpelskatt

⁴ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (26 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 9 §

3.1 Förfarandet

Klyvning regleras i 11 kap. FBL som består av tio paragrafer, varav flera i sin tur hänvisar tillbaka till bestämmelserna angående fastighetsreglering i 5 kap. I 11 kap. finns inga bestämmelser om lotternas lämplighet eller ändamål. Det kommer av att en klyvning ska uppfylla andra villkor i fastighetsbildningslagen så som lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL.

3.1.1 Vem får klyva och vad?

I 1 och 2 §§ regleras i vilka situationer klyvning kan ske. Det rör sig om fastigheter som ägs genom samäganderätt alternativt vid förvärv av andel i fastighet där fånet är villkorat med att utbrytning av andelen ska ske. En klyvning måste avse hel fastighet vilket innebär att klyvning av en samfällighet inte är möjligt, eftersom samfälligheten i sig ingår som en del i andra fastigheter och inte är en självständig fastighet. Huvudregeln blir därmed att klyvningsfastigheten ska ägas med samäganderätt, men det finns två undantag från denna regel. Det första undantaget är en sämjedelad fastighet, vilken inte anses som samägd. Som ett alternativ till legalisering enligt ÄULL kan dock en sådan fastighet klyvas. Legalisering har företräde framför klyvning om någon av delägarna ansökt om det innan tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut har meddelats. Villkoren för klyvning av en sämjedelad fastighet finns i 17 § FBLP. Det andra undantaget är vid förvärv av andel i fastigheten med villkor att andelen ska brytas ut. I ett fall med andelsförvärv har både förvärvare och överlåtare rätt att begära klyvning, detta måste dock göras inom sex månader efter att överlåtelsehandlingen upprättats, enligt JB 4:7. Vid samägande har alla delägare initiativrätt till klyvningen, alltså kan en delägare tvinga de andra att bryta samägandet. Lantmäteriet har för övrigt möjlighet att genom officialinitiativ begära klyvning för att få till en allmän förbättring av fastighetsbeståndet.⁵

När delägarna som är inblandade i en klyvning äger fler fastigheter med samma ägarförhållanden och det inte går att klyva fastigheterna var för sig har Lantmäteriet en möjlighet att enligt andra stycket 12 kap. 8 § FBL ta officialinitiativ till en sammanläggning. Initiativrätten är villkorad med att det kan ske när det är påkallat med hänsyn till allmänna intressen, vilket kan ske i två situationer. Den situationen som är intressant för klyvningsfallen är när en annan fastighetsbildning är beroende av att sammanläggning sker, alltså att en sammanläggning krävs för att en klyvning ska gå att genomföra. Sammanläggning på initiativ från Lantmäteriet får dock bara ske om inte fastighetsägarna bestrider åtgärden och den inte kan antas orsaka dem olägenhet av någon betydelse.⁶

⁵ Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 179-181

⁶ Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 195-196

3.1.2 Villkor för klyvning

I 3 § anges vissa av de restriktioner som finns vid klyvning. Ett viktigt villkor är att klyvning endast får genomföras om någon lott kan läggas ut enligt yrkande. Detta gäller både då en särskild lott läggs ut för en enskild delägare eller en gemensam lott läggs ut för flera delägare enligt yrkande. Om en delning inte kan genomföras efter yrkande på grund av att den strider mot lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL kan Lantmäterimyndigheten lägga ut en gemensam lott i så stor grad som behövs för att uppfylla dessa villkor, enligt 1 § tredje stycket. Dock måste fortfarande minst en lott vara möjlig att lägga ut enligt yrkande. Om den fastighet som ska klyvas är bebyggd med byggnader eller andra anläggningar som utgör tillbehör till fastigheten finns det ett villkor i tredje stycket att avsevärd olägenhet inte får uppkomma för den delägare som tillförs byggnaden eller anläggningen. Dessa olägenheter kan vara höga likvider eller underhållskostnader. I tredje paragrafen ställs även vissa villkor vid klyvning av fastighet med tomträtt.⁷

I 4 § finns skyddsbestämmelser för att hindra stora värdeförändringar för de enskilda delägarna som överensstämmer med fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL. Denna paragraf redogörs det för grundligt nedan i kapitel 3.5.

3.1.3 Förhållandet mellan lotterna

I 5 § regleras hur rättigheter så som exempelvis servitut, andelar i gemensamhetsanläggningar, rätt till väg eller ledningsrätt tillhörande klyvningsfastigheten ska behandlas. Bestämmelserna motsvarar i princip de som gäller vid avstyckning vilket innebär att rättigheterna fördelas mellan klyvningslotterna i sin helhet, tilldelas en av lotterna eller vissa av dem. Om inget särskilt beslut tas om klyvningsfastighetens rättigheter fördelas de automatiskt mellan alla klyvningslotter, om inte den grundläggande regeln i 2 kap. 5 § FBL är tillämplig. Regeln i 2 kap. 5 § innebär att om en rättighet kan sägas höra till ett visst markområde följer rättigheten marken. Påverkan på de nyttjanderätter som belastar klyvningsfastigheten regleras i JB 7:27 och 7:28. Huvudregeln är att sådana rättigheter kommer fortsätta att gälla i samtliga klyvningslotter. För lokaliserade rättigheter gäller däremot att de endast fortsätter gälla i den klyvningslott som berörs av rättigheten.⁸

I 6 § finns bestämmelser för att bilda samfällighet, servitut eller andra rättigheter för att reglera förhållanden mellan klyvningslotterna. Detta innefattar även en möjlighet att överföra fastighetstillbehör. I dessa fall ska därmed reglerna i 6 kap. om samfälligheter tillämpas likaså de i 7 kap. om servitut, när respektive åtgärd genomförs. Däremot kommer inte reglerna i 5 kap. att tillämpas i dessa fall till skillnad från vid normala samfällighets- och servitutsåtgärder. I andra stycket finns en bestämmelse som skiljer sig från de i sjätte kapitlet, vilken utvidgar möjligheten att bilda en samfällighet. Det kan ske på grund av markens beskaffenhet, att markens värde är lågt eller att marken

⁷ Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 183-184

⁸ Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 182-183

är svårvärderad. Den utökade möjligheten att bilda samfälligheter motiveras med att de förrättnings tekniska fördelarna väger tyngre än olägenheterna med att bilda en samfällighet som varken behövs eller fyller ett nyttigt ändamål.⁹

3.1.4 Minsta olägenhet

7 § reglerar tillvägagångssättet för klyvningens genomförande genom att fastslå att en klyvning ska genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskäligen kostnader uppkommer. Till exempel innebär detta att paragrafen är av betydelse vid val mellan olika sätt att genomföra klyvningen eller olika sätt att fördela lotterna. Byggnad på ofri grund kan vara en sådan faktor som spelar roll vid lottfördelningen då det är önskvärt att byggnader och mark kommer i samma ägares hand.¹⁰ Om alla förhållanden har vägts mot varandra enligt 7 § utan att något alternativ är mer lämpligt än något annat, till exempel med avseende på delägarnas investeringar, anknäpning och ekonomi, återstår endast lottning. Lottning är dock något som bör undvikas så långt som möjligt, vilket även görs i praktiken. Ett sätt att undvika lottning skulle kunna vara att även ta hänsyn till sociala värden, exempelvis affektionsvärden, vid lottfördelningen.¹¹ Detta är också något som MÖD framhöll i mål F 10361-11 från 2012 där de förklarar denna inställning med att syftet med klyvning inte är att skapa bästa möjliga fastighetsindelning utan att lösa upp samägandeförhållande.

3.1.5 Ersättning och överenskommelse m.m.

I 8 § tas bestämmelser om tillträde, ersättning samt villkor eller förbud mot till exempel skogsavverkning upp. Detta görs genom att hänvisa till motsvarande regler i 5 kap. Paragrafen behandlas utförligt i ett eget kapitel nedan, se kapitel 3.6.

I 9 § anges vilka av bestämmelserna i klyvningskapitlet som är dispositiva. Det innebär att delägare med stöd av överenskommelse kan göra avsteg från fjärde, sjunde och åttonde paragraferna. I andra stycket förklaras att vissa bestämmelser i 5 kap. om överenskommelser även gäller i 11 kap.¹² Det innebär till exempel att det kan bli aktuellt att göra en graderingsvärdering för att kontrollera om vissa formkrav eller förvävsregler behöver följas.¹³

I 10 § regleras hur förrättningskostnaderna ska fördelas mellan delägarna. Det ska ske efter vad som är skäligt. I förarbeten har det ansetts att nyttan står i proportion till andelstalen vilket gjort att förrättningskostnaderna i de flesta fall fördelas efter andelarna.¹⁴

⁹ Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 181-182

¹⁰ Lindfors m.fl., Tvångsvis klyvning s. 6

¹¹ Karlsson m.fl., Klyvning vid tvist s. 57

¹² Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 191

¹³ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (26 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 9 §

¹⁴ Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 192

3.1.6 Offentlig auktion

Då en fastighet ägs av flera delägare gemensamt kan detta samägande lösas upp på ett annat sätt än klyvningsförfarandet, nämligen försäljning via en offentlig auktion. Vid denna auktion bjuds fastigheten ut till allmänheten och därmed ges även möjlighet för en eller några av delägarna att ropa in hela fastigheten. Köpeskillingen från auktionen fördelas sedan efter deras respektive andelar.¹⁵

Auktionsförfarandet utförs med hjälp av lagen om samäganderätt. Enligt 6 § i denna lag kan en ensam delägare begära försäljning genom ansökan till en allmän domstol. Då tingsrätten förordnar att så ska ske utses även en god man som ska sköta försäljningen och även fördelningen av köpeskillingen mellan delägarna. Dock har enligt 7 § lagen om samäganderätt förfarandet med klyvning enligt 11 kap. FBL företräde framför en sådan försäljning. Om ansökan om klyvning har gjorts innan domstolen förordnat att försäljning ska ske kommer försäljningen förklarad vilande. Om ett sådant förordnande har gjorts får klyvningen fullföljas endast om det visar sig att någon försäljning inte kommer till stånd, 11 kap. 3 § 4 st. FBL.¹⁶

3.2 Historia

Den nuvarande fastighetsbildningslagen vilar i mångt och mycket på de tidigare gällande lagarna om fastighetsbildning i stad från 1917 och lagen om delning av jord å landet från 1926. Dessa lagar kom att bli bristfälliga i många delar då det under denna tid skedde stora förbättringar och rationaliseringar i jordbruket. Även bostadspolitiken genomgick stora förändring samtidigt som gränsen mellan de båda lagarna blev mer och mer flytande vilket försvårade tillämpningen av dem. Det verkställdes därmed ett antal reformer, nya lagar och förordningar, men detta försvårade endast arbetet med fastighetsbeståndet ytterligare. Det blev i samband med dessa åtgärder samtidigt tydligt att fastighetsbildningsärenden behövde genomföras snabbare, enklare och billigare. Till slut ansågs det att en ny lag om fastighetsbildning behövdes, detta mynnade ut i fastighetsbildningskommitténs arbete med betänkandet om fastighetsbildning, SOU 1963:68, vilket ligger till grund för den proposition som vår nuvarande fastighetsbildningslag baseras på.¹⁷

Att äga en fastighet gemensamt med olika andelar för olika delägare har varit möjligt under en längre tid. Rätten att dela en fastighet mellan delägarna genom klyvning har däremot inte alltid varit så lätt, på grund av att det har funnits stränga restriktioner bland annat av vad som har kallats statsfinansiella skäl. Tidigare har det även funnits olika varianter på klyvningsförfarandet i form av hemmansklyvning eller som en variant vid laga skifte.¹⁸

¹⁵ Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 183

¹⁶ Ekbäck, P, Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, s. 183

¹⁷ SOU 1963:68 s. 85-90

¹⁸ SOU 1963:68 s. 565

Fastighetsbildningskommittén konstaterar snabbt i sitt betänkande att klyvningsinstrumentet inte kommer ha lika stor praktisk tillämpning som till exempel utbrytning av fastighetsdelar genom avstyckning. De menar även att klyvning inte kommer att användas som en enskild åtgärd utan i samband med framförallt fastighetsreglering och sammanläggning. En grundtanke som genomsyrar hela förslaget är att värderingsarbetet skall utföras för att åstadkomma en rättvis uppgörelse mellan sakägarna på ett smidigt och tekniskt rationellt sätt.¹⁹

Fastighetsbildningskommitténs förslag togs emot väl av flertalet remissinstanser samt departementet vid arbetet med propositionen. I en stor del av paragraferna lämnades förslagen orörda.²⁰

3.2.1 Graderingsvärde

Det nuvarande begreppet graderingsvärde har en lång historia. Grunderna hittas i skiftesreformerna från 1700- och 1800-talet och har sakta utvecklats till dagens instrument. Från början avsattes för varje ingående markområde ett speciellt graderingstal som användes för att jämföra markens duglighet för jordbruksändamål. Tanken var att ägornas naturliga beskaffenhet för jordbruk skulle kunna jämföras för att på så sätt få till en långsiktigt hållbar fastighetsindelning och en livskraftig jordbruksnäring. År 1911 föreslogs i förslag till ny jordskiftningslagstiftning att markens graderingstal skulle bestämmas i penningar istället för ett jämförelsetal då det är lättare att förstå och skapar ett enhetligt system som möjliggör jämförelser. Tanken var att ta fram ett system som var anpassat för jordbruket och att eventuella brister i övriga situationer skulle lösas med likvider.²¹ De här principerna behålls i stort sett oförändrade i betänkandet från 1918.²² Inte heller i 1920 års betänkande görs några ändringar, sedermera införs därmed slutligen dessa principer i 1926 års jorddelningslag.²³ Denna lag har i sin tur synnerligen påverkat graderingsvärdesinstitutet i FBL. Den största skillnaden lagarna emellan är att graderingsvärdet nu inte endast kan baseras på avkastningsvärdet utan även på marknadsvärdet.

¹⁹ SOU 1963:68 s. 119-120

²⁰ Prop. 1969:128 del B s. 382

²¹ Betänkande med förslag till lag om skifte av jord m.m., 1911 s. 163

²² Förslag till lag om delning av jord å landet m.m., 1918 s. 277

²³ Förslag till lag om delning av jord å landet m.m., 1920 s. 242

3.3 FBL 5 kap. 8 § Villkor för storlekskyddet

Gällande lydelse

8 § Vid fastighetsregleringen iakttages att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den ej i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får icke ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren. Vad som sålunda föreskrivits utgör icke hinder mot förordnande enligt 8 kap. att fastighet eller del därav skall avstås genom inlösen.

3.3.1 Grundläggande principer

Någon detaljerad beskrivning från fastighetsbildningskommitténs betänkande angående denna paragraf finns inte utan det hänvisas till en sammanfattad redogörelse angående villkoren till fastigheters utformning.²⁴

Fastighetsbildningskommittén menar i denna redogörelse att de inte kan tänka sig att det är nödvändigt att avvika från gällande rätt i det avseende som ger fastighetsägare möjligheter att utan medgivande från övriga som berörs, driva genom olika fastighetsbildningsåtgärder. Vid lagstiftning måste en avvägning ske mellan de olika enskilda intressena, så som möjligheten att driva igenom rationaliseringar som drabbar andra fastighetsägare samtidigt som den egna fastigheten är skyddad från för stora ingrepp. Förslaget att underlätta tvångsmöjligheterna inom planlagt område förkastas då kommittén anser att det strider mot den nya fastighetsbildningslagens principer om lika rätt till ägande av mark oavsett var den finns. Detta skulle även motverka en förbättring av möjligheterna att rationalisera skogs- och jordbruket genom tvång från stat eller enskild. Kommittén kommer fram till att de gamla reglerna och principerna bör behållas, men påpekar samtidigt att det bör arbetas för frivilliga överlåtelse och på så sätt få till en strukturförbättring. Spärren i den gamla lagstiftningen på som mest 10 % värdeminskning även när fastighetsägarna är överens borde därmed ändras så att parterna får en större avtalsfrihet och möjlighet att fritt överföra mark. På så vis behålls det starka skyddet för de enskildas intressen på samma gång som strukturrationaliseringar uppmuntras.²⁵

I propositionen framhåller departementschefen betydelsen av paragrafen då den innehåller de grundläggande bestämmelserna om regleringsfastigheternas sammansättning och dimensionering samt att fastighetsbildningskommitténs förslag har fått ett positivt mottagande av remissinstanserna. I departementets förslag ändras

²⁴ SOU 1963:68 s. 365

²⁵ SOU 1963:68 s. 117-119

endast några formuleringar för att förhindra missuppfattningar kring fastigheters användningssätt jämfört med fastighetsbildningskommitténs betänkande.²⁶

3.3.2 Minus- och plusjämkning

Fastighetsbildningskommittén förordar införandet av ett skydd för att en fastighets graderingsvärde avsevärt minskar. En fastighetsägare ska skyddas mot en väsentlig minskning av sitt fasta kapital samtidigt som en viss minskning till följd av intrånget inte utesluts. I de fallen minskningen är stor och regleringen relevant hänvisas istället till inlösenreglerna i 8 kap. FBL. I enlighet med äldre lagstiftning anses vid tvång minskningar upp till 25 procent i vissa fall inte vara väsentliga vid genomförande av generalplan, stadsplan, byggnadsplan och tomtindelning. Om en fastighet istället åt andra hållet ökas i alltför stor utsträckning kan andra problem uppkomma. Problemen det rör sig om kan vara att en fastighetsägare tvingas fullgöra vissa investeringar för att fastigheten skall vara ändamålsenlig eller att fastighetsägaren blir tvungen att utge ersättning till en avträdande part. Denna börda kan vara avsevärd och kommittén anser därmed att en begränsning i vad som en fastighetsägare kan påtvingas ska finnas. Denna begränsning i ökning av en fastighets graderingsvärde bör inte tolkas lika snävt som den för en minskning. Vid bedömning om en fastighetsägare tvingas på en otillbörligt stor ökning har i äldre lagstiftning sagts att hänsyn ska tas till dels att likvider som kommer av regleringen inte skall bli allt för betungande med avseende på ägarnas ekonomi och att likviderna inte minskar fastigheternas förmåga att utgöra säkerhet.²⁷ Vid frivilliga överenskommelser behöver inte hänsyn tas till dessa begränsningar.²⁸

De tidigare fasta procentsatserna som angav hur stora förändringar av fastigheters graderingsvärde som tilläts i olika situationer bör enligt kommitténs förslag tas bort för att nu lämnas till praxis. Skäl för detta är att ett regelverk med fasta och tydliga gränser kräver en noggrann kontrollapparat, vilket skulle skapa ett behov av onödigt noggranna graderingsvärderingar, samt ett behov av att graderingsvärdera mark som i slutändan inte ingår i regleringen. Vidare skulle graderingsvärderingen behöva göras tidigare i förrättningen innan alla förutsättningar är helt klara vilket skulle motverka målet med att en graderingsvärdering kan ligga till grund för en eventuell likvidvärdering. Graderingsvärdering ska alltså endast behöva genomföras i tveksamma fall för kontroll av skyddet för väsentliga värdeförändringar.²⁹

Departementschefen anger vidare i propositionen, i likhet med Svea hovrätts remissvar, att fastighetsbildningskommitténs förslag utan fasta procentgränser för tillåtna storleksförändringar bör fastställas då sådana exakta maxvärde dels skulle tynga ner förrättningsförfarandet och dels kunna få andra, ej angivna, olyckliga konsekvenser.³⁰

²⁶ Prop. 1969:128 del B s. 382

²⁷ SOU 1963:68 s. 311

²⁸ SOU 1963:68 s. 320-321

²⁹ SOU 1963:68 s. 319-320

³⁰ Prop. 1969:128 del B s. 382

I lagkommentaren av Bonde m.fl. framhålls att anledningen till att spärren mot höga värdeförändringar vid fastighetsreglering finns i andra meningen är att uppfylla bestämmelsen i första meningen om att en fastighet ska vara fortsatt lämpad för sitt ändamål efter en reglering.³¹

Andra faktorer att ta hänsyn till som tas upp i lagkommentaren är det som påpekats av fastighetsbildningskommittén nämligen att stor vikt ska läggas vid verkningarna för de enskilda rättsägarna. Exempelvis att små fastigheter kan tåla procentuellt större minskningar än större samt att om någons ställning inte nämnvärt förändras i oförmånlig riktning kan relativt stora värdeförändringar tålas.³²

Vad gäller den minusjämkning som ska tillåtas menar Bonde m.fl. att även om det inte finns några fasta gränser för vad som är väsentlig minskning kan några tumregler ställas upp från äldre lagstiftning, vilka är fem till tio procent värdeförändring, dock högre vid plangenomförande. De generella gränserna som tidigare gällde på en maximal minskning om fem och tio procent utom respektive inom stad kommenteras inte närmare av fastighetsbildningskommittén. Att gränserna gällde inom och utom stad tolkas idag som att det gäller fem procent för jord- och skogsbruksfastigheter och 10 procent för övriga fastigheter inom så som utom stad. Inom detaljplan har Högsta domstolen i rättsfall, NJA 1991 s. 425, hänvisat till 1917 års lag om fastighetsbildning i stad där en gräns är satt till 25 procent i de fall när fastighetsindelningen ska anpassas efter stadsplan och menade att den gränsen nu bör gälla även inom detaljplan. Dessa gränser skall dock endast gälla som rättesnöre och inte som fasta gränser. 1993 infördes nya regler i 3 kap. 5 och 7 §§ FBL där skyddet för jord- och skogsbruksfastigheter försvagades, paralleller kan dras från detta vilket skulle tillåta större minskningar på sådana fastigheter jämfört med tidigare.³³

I ett fall som rörde upphävande av ett servitut fastslogs att gränsen för tillåtliga värdeförändringar är högre vid upphävande av servitut än vid markavstående.³⁴ Prövning av minskningsregeln skall göras som en helhetsbedömning om vad åtgärden totalt innebär, procenttalen är endast en av flera faktorer som ska påverka bedömningen, på så vis kan till exempel även den absoluta storleksförändringen tillmätas betydelse. Vidare skall även åtgärden ses isolerad och ingen hänsyn tas till tidigare genomförda överföringar av mark. Bedömning av storleksförändringen ska därutöver göras efter själva fastigheten och inte till sambrukningsförhållanden.³⁵

En ökning av en fastighets graderingsvärde ska enligt Bonde m.fl. inte innebära att avsevärd olägenhet sker för ägaren. En sådan ökning kan vara investeringar som ägaren tvingas göra eller den penningersättning som utges till avträdaren av marken, det vill

³¹ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (26 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 8 §

³² Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (26 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 8 §

³³ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (26 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 8 §

³⁴ Andersson, Kommentar, (26 jan. 2015, Karnov), kommentar till FBL 5 kap. 8 §

³⁵ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 8 §

säga ekonomiska förpliktelser som är svåra för fastighetsägaren att fullgöra. Paragrafen fungerar även som ett skydd mot kringgående av förvärvslagstiftningen genom att hindra tvångsvis stora markregleringar. Denna koppling mellan förvärvslagstiftningen i 5 kap. 20 § FBL till skyddet i 5 kap. 8 § FBL medför att prövningen enligt 5 kap. 8 § FBL måste göras objektivt och hänsyn tas till verkningarna för en genomsnittlig ägare av den aktuella fastigheten och inte den nuvarande aktuella ägaren.³⁶ Eftersom detta annars skulle innebära att en fastighetsägare med större kapital kunde tåla en större ökning då de ekonomiska förpliktelserna är lättare att fullgöra.

Lantmäteriets handbok i fastighetsbildning, vilken är framtagen som stöd för förrättningslantmätare i deras handläggning, tar upp mycket av vad som anges ovan men har en del tillägg, förtydliganden och kommentarer på rättstillämpningen som kompletterar den övriga litteraturen. För att avgöra om villkoren och gränserna för minus- eller plusjämkning är uppfyllda anger handboken att någon fullständig officialvärdering, enligt formkraven med avseende på markens graderingsvärde, inte behöver göras i de flesta fall och i de fall det behövs räcker det ofta med att göra den översiktligt. Till exempel kan LMV-fallet 90:21 (V 90:10) från Svea HovR nämnas där en fastighet skulle klyvas i tre lika stora lotter samt en samfälld lott. Där konstateras snabbt att detaljplanen medger tre byggrätter på varje enskild lott och att den enda skillnad i graderingsvärde som uppkommer mellan lotterna beror på variation i sjöutsikt. Då den största minskningen inte är större än 25 procent går det att genomföra klyvningen.³⁷

³⁶ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 8 §

³⁷ Handbok FBL s. 59

3.3.3 Rättsfall

Följande rättsfall tar upp minskning av graderingsvärde och gränser för vad som anses vara en tillåten värdeförändring. Ledning till gränser ges även från fall som behandlas under 11 kap. 4 § FBL, kapitel 3.5. Tabell 1 som följer nedan är inte uttömmande men visar på de högsta gränser som tillåtits i några av de fall som prövats. En sammanfattande redovisning följer för de fall som innehåller mer intressanta företeelser.

Tabell 1 Minusjämkning enligt praxis. Gäller fastighetsreglering och alltså ej klyvningsfall.

Rättsfall	Allmänt	Jord- och skogsbruk	Plan-genomförande	Kommentar
Äldre rätt	10 %	5 %	25 %	Maxvärde enligt JDL, FBLS m.fl.
NJA 1991 s. 425			25 %	Plangenomförande. Delägares ställning påverkas ej nämnvärt.
NJA 1998 s. 62		12 %		Servitut och skogsmark.
LMV V99:6		15 %		Servitut. Stängning av järnvägsövergång. Felaktig graderingsvärdering. Vidare analys i avsnitt 5.1.2.

Rättsfall NJA 1998 s. 62 handlar om huruvida upphävande av ett servitut i samband med stängning av en plankorsning som ger rätt till väg över järnväg bland annat är förenligt med 5 kap. FBL. I fallet kommer därmed åtkomsten till framförallt skogsmark på den ena sidan försvåras. Problemen uppkommer i och med de ökade avstånden mellan brukningscentrum och skogsmarken. Domstolarna har beräknat minskningen av graderingsvärde i form av en avkastningsmodell där de ökade kostnaderna kopplade till de ökade köravstånden minskar avkastningen från fastigheten. I fallet ansågs inte att en minusjämkning på tolv procent var en väsentlig minskning av graderingsvärdet på grund av att det ska göras en helhetsbedömning i varje enskilt fall. Detta kan visa på att bedömningen är olika för olika åtgärder och upphävande av servitut kan leda till högre gränser.

Värdering i tvistiga klyvningar

LMV-fall V99:6 berör en jordbruksfastighet om ca 55 ha där stängning av järnvägsövergångar genom upphävande av servitut innebär att ca 20 ha åkermark påverkas. Fastighetsdomstolen tog inte upp frågan om storleksskyddet i FBL 5 kap. 8 §, men hovrätten konstaterar till en början att fem procent avvikelse bör användas som riktmärke, dock ska en helhetsbedömning göras liknande den i rättsfallet NJA 1998 s. 62. Efter värdering kommer hovrätten fram till en avvikelse om ca 26 %, vilket de anser är över gränsen. I detta fall menar hovrätten att hänsyn ska tas till fastighetens sammansättning och produktionsinriktning, vilket innebär att värdet av ekonomibyggnader inkluderas i graderingsvärdet. På så vis stannar avvikelsen på ca 15 %. Slutligen anser hovrätten att denna avvikelse inte kan bedömas som väsentlig.

Det kan noteras att det inte i nuläget finns någon praxis gällande storlek på plusjämkningar eller hur bedömningen ska göras. I stället får prövningen helt göras efter vad som uttalats i förarbetena, det vill säga att gränserna för minusjämkning ska vara vägledande men generellt kan större avvikelser tålas vid plusjämkning än vid minusjämkning.

3.4 FBL 5 kap. 9 § Principer för graderingsvärdering

Gällande lydelse

9 § I den utsträckning det är nödvändigt för genomförande av fastighetsreglering skall särskilda graderingsvärden fastställas för områden som ingår i regleringen.

Graderingsvärdet för ett område bestämmes med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde.

Värderingen grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick och dess tjänlighet för det ändamål vartill det lämpligen bör användas. Berör regleringen till någon del mark som bör användas till jordbruk, får dock all mark som ingår i regleringen värderas efter markens tjänlighet för jordbruksändamål, om särskilda skäl föranleder det.

Vid värderingen beaktas även tillfälliga förhållanden, om ej särskilda skäl föranleder att värdena grundas enbart på förhållanden av bestående natur. Område som är avsett för skogsbruk värderas som om det vore bevuxet med skog vilken med hänsyn till markens godhetsgrad är av normal beskaffenhet enligt förhållandena i orten.

Fastighets graderingsvärde utgör summan av graderingsvärdena för fastigheten enskilt tillhöriga områden och på fastigheten belöpande andelar i motsvarande värden för samfälld mark.

Paragrafen anger det tillvägagångssätt och de principer för vilket ett graderingsvärde ska ligga till grund för markfördelningen. I fastighetsbildningskommitténs utredning konstateras till en början att graderingsvärde för mark skall fastställas i den utsträckning inom vilket det anses nödvändigt för regleringens genomförande. Syftet är att graderingsvärdering inte alltid ska behöva utföras utan endast när det är nödvändigt för att kontrollera att regleringen inte strider mot skyddet i 8 § eller som hjälpmedel vid planläggning. Eftersom kommittén vill underlätta för frivilliga överenskommelser skulle en obligatorisk värdering motverka detta syfte.³⁸ Graderingsvärdering är alltså inte ett obligatoriskt element i regleringsförfarandet utan behöver bara användas när det är nödvändigt.³⁹

För att kontrollera att de värdeförändringar som sker på en fastighet inte är för stora måste ett graderingsvärde tas fram, om förändringen inte uppenbart är liten. Det värdet kan användas för att jämföra olika områden med varandra och på så vis ta reda på om vad en fastighet avstår motsvarar det som erhålls. Vilket värde som ska ligga till grund för detta diskuteras. Ett alternativ är att fastställa speciella jämförelsetal för varje delområde som ingår i en reglering. Alternativt sätts ett värde i pengar, graderingsvärde, som tas fram genom en värdering av fastigheterna före och efter åtgärden och sedan kontrolleras att värdeförändringen är fördelad proportionellt fastigheterna emellan. Ett sådant värde som baseras på marknadsvärde bör ha en stark

³⁸ SOU 1963:68 s. 365-366

³⁹ Prop. 1969:128 del B s. 401

anknytning till likvidvärdet anser kommittén, detta tycks lämpligt då graderingsvärderingen sedan kan användas som grund för den efterföljande likvidvärderingen.⁴⁰

Även när regleringen vilar på en överenskommelse så att storleksskyddet i 5 kap. 8 § FBL inte behöver prövas kan en graderingsvärdering ändå behöva utföras, för att till exempel kontrollera om den strider mot förvärvslagstiftning eller formkrav så som att överenskommelsen ska vara skriftlig.⁴¹ Det är även något Lantmäteriet trycker på när de påpekar att det finns två fall då en graderingsvärdering kan vara aktuell. Det vanligaste fallet är för kontroll av förändringar av en fastighets storlek, enligt 5 kap. 8 § och 11 kap. 4 § FBL och det andra fallet är då en graderingsvärdering kan behövas som underlag för planering av marktilldelning.⁴²

Det finns inte någon speciell värdetidpunkt angiven för graderingsvärderingen i någon bestämmelse i fastighetsbildningslagen, denna sätts av praktiska skäl till samma som värdetidpunkten för likvidvärderingen.⁴³

3.4.1 Graderingsvärdering

En fastighets graderingsvärde innebär det sammanlagda värdet av samtliga till fastigheten tillhörande områden och andelar i gemensamma ägor. Kommittén menar att ett värde skall beräknas med avseende på avkastning eller marknadsvärde utan hänsyn till byggnader eller liknande anordningar. Detta i enlighet med det synsätt på graderingsvärde, som har sin grund i tidigare lagstiftning, vilket innebär att graderingen av mark ska ha ett långsiktigt perspektiv och beräkningen göras utifrån ett normalvärde för marken. Med ett sådant synsätt menar kommittén att det skapas en rättvis grund för markfördelning och att förrättningsförfarandet förenklas, men de inser även att denna värderingsmetodik kan skapa viss problematik i vissa speciella situationer.⁴⁴ En av remissinstanserna inför framtagandet av propositionen till FBL, Fastighetsägareförbundet, tar upp att de föreslagna reglerna kan leda till felaktiga beslut när de ska tillämpas inom tätbebyggda områden. Detta främst eftersom det i sådana områden finns andra faktorer som påverkar värdet än vid jordbruksförhållanden. Departementschefen svarar att det är en riktig iakttagelse men framhåller att graderingsvärdering endast sällan kommer att behöva genomföras inom tätbebyggda områden på grund av att mycket redan är reglerat i byggnadsplaner.⁴⁵

I lagkommentaren från Bonde m.fl. anges vidare förtydligandet att graderingsvärdet skall bestämmas till ett visst penningbelopp. För valet mellan att basera

⁴⁰ SOU 1963:68 s. 314 ff.

⁴¹ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (26 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 9 §

⁴² Handbok FBL s. 65

⁴³ Handbok FBL s. 67

⁴⁴ SOU 1963:68 s. 314 ff.

⁴⁵ Prop. 1969:128 del B s. 402

graderingsvärdet på marknadsvärde eller avkastningsvärde finns det ingen entydig regel, men förarbetena anser att ett avkastningsvärde ter sig mer naturligt då detta ses som ett långsiktigt mer korrekt värde än marknadsvärdet som kan påverkas av tillfälliga faktorer. I praktiken är det dock vanligast att basera graderingsvärdet på ett marknadsvärde, speciellt i de fall mark har värden som inte grundar sig på markens avkastning, exempelvis tomtmark.⁴⁶

Graderingsvärdet för en fastighet utgörs av summan av all mark som hör till fastigheten eller som denne har del i enligt sista stycket i paragrafen. Utformningen av bestämmelsen antyder att en gradering, enligt alla formkrav, av all mark inte alltid är nödvändig utan att detta hör till undantagen, något som även angetts i betänkande och proposition. Områden som inte berörs eller överförs vid en reglering kan värderas översiktligt, som även är fallet vid kontroll av storleksförändring enligt 5 kap. 8 § FBL. Vad gäller servitut ska dessa räknas med vid en graderingsvärdering i de undantagsfall då de representerar en betydande del av fastighetens värde, detta värde ska då räknas med för både härskande och tjänande fastighet.⁴⁷

Det tydligaste exemplet som ges i utredningen när det är lämpligt att skilja graderingsvärde från marknadsvärde är då skogsmark ska värderas, vilket beror på att den består av två värdebärande faktorer. Dels är det markens värde som virkesproducent, det vill säga beroende på platsens bonitet. Dels är det virkesbeståndets värde som består av värdet av det virke som står på rot i området, det vill säga rotposternas värde. Om virkesbeståndets värde får räknas med vid markfördelningen kan det lätt uppstå situationer då mark byts mot virke och den långsiktiga aspekten av regleringen förloras, det vill säga skogsbruket ska skyddas genom att förhindra förskjutningar i fastighetsstorleken, vilket görs genom att skogsbeståndet uppskattas till ett tänkt normalskogsbestånd i graderingsvärderingen.⁴⁸ Därför bör värdet av ett bestånd uppskattas med ett virkesvärde som motsvarar det normala för den orten och den bonitet som finns i det aktuella området. Ytterligare en fördel är att stora likvider till viss del undviks då graderingsvärdet närmar sig marknadsvärdet, det vill säga likvidvärdet, samt att det relativt enkelt går att räkna fram värdet på skogsmarken ur markvärdet.⁴⁹

För att underlätta graderingsvärdering av skog finns en metod framtagen av Lantmäteriet som bygger på värdena i Skogsnormen, kallad Tabellmetoden. Den låter graderingsvärdet motsvara ett genomsnittligt värde under en omloppstid för bestånden i deras respektive godhetsklass, det vill säga bonitet. För detta har Lantmäteriet tagit fram tabeller som bygger på att normalskogsvärdet per hektar skog räknats ut som

⁴⁶ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 9 §

⁴⁷ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 9 §

⁴⁸ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 9 §

⁴⁹ SOU 1963:68 s. 314 ff.

genomsnittet av värdet av ett hektar 0-årig skog, ett hektar 1-årig skog, ett ha 2-årig skog och så vidare upp till omloppstidens slutår.⁵⁰

Fastighetsbildningskommittén förordar i sitt betänkande att skyddet för jordbruksmark i tidigare lagstiftning, som innebär att marken värderas som jordbruksmark även om den skulle ha ett högre värde med en annan användning, tas bort. Skyddet för minskning av fastigheternas lämplighet som bestämmelsen syftade till att uppfylla bedöms vara uppfyllt genom andra bestämmelser i nya fastighetsbildningslagen, främst i 3 kap. Värdet för ett område ska alltså baseras på dess tjänlighet för det ändamål som det är mest lämpad för, vilket innebär den användning som ger det högsta värdet. Undantag i form av avsteg från principen att använda markens högsta värde får göras om det gäller jordbruksmark och det finns särskilt starka skäl, exempelvis om det inte annars går att genomföra regleringen.⁵¹ Detta undantag återfinns i tredje stycket andra meningen i nuvarande lagstiftning. De särskilda skälen kan vara att regleringen inte annars skulle gå att genomföra utan oskäliga kostnader. Ett exempel är fallet med en reglering som innehåller både jordbruksmark och bebyggelsemark och som inte går att genomföra tvångsvis om inte bebyggelsemarken ges det lägre jordbruksvärdet. Troligtvis kommer bestämmelsen utnyttjas väldigt sällan bland annat då det kräver att markägarna inte är överens och att spärren i 5 kap. 8 § FBL slår in. Vid likvidvärderingen ska dock marken värderas efter det ändamål som den är mest lämpad för. En hög ersättning innebär att ett sådant särskilt skäl som krävs för att värdera all mark som jordbruksmark inte föreligger, då det redan finns ett skydd mot för höga likvider i och med prövningen av plusjämkning i 5 kap. 8 § FBL. Om reglering står och faller på hur jordbruksmarken värderas anses fastighetsägarna kunna betala höga likvider i och med att skyddet mot för stora plusjämkningar inte löst ut.⁵²

3.4.2 Tillfälliga förhållanden

I tidigare lagstiftning har ingen hänsyn tagits till tillfälliga förhållanden vid bestämmande av graderingsvärde, eftersom tillfälliga förhållande bedömdes ha en ringa påverkan på det långsiktiga värdet samt leder till onödiga beräkningar. Nu menar kommittén att tillfälliga förhållanden inte bör räknas in i graderingsvärdet om själva regleringen kommer påverka de tillfälliga förhållandena så att deras värdegenomslag ändras, det vill säga att förhållandets värde ändras tills en eventuell likvidvärdering görs. Därmed ges en möjlighet att bortse från tillfälliga förhållanden om särskilda skäl föranleder det. För de fall med bebyggelsefastigheter konstateras att övervärden så som överflödigt skog, grus eller matjord lämpligen bör räknas som ett tillfälligt förhållande av inte bestående natur på grund av att de i de flesta fall inte ska vara kvar på marken

⁵⁰ Lantmäteriet, Anvisningar och tabellverk för beräkning av graderingsvärde i skogen. Hämtad från internet 2015-03-09.

⁵¹ SOU 1963:68 s. 314 ff.

⁵² Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 9 §

vid exploateringen, och ska således inte vara en del av graderingsvärderingen men väl i likvidvärderingen.⁵³

I de tillfälliga förhållandena som inte ska beaktas vid gradering räknas även sådana arbeten som behövs för förstärkning av underjorden som exempelvis pålning och sprängning, även om dessa kan anses som bestående.⁵⁴ I bebyggelseområden finns även vissa kostnader för att marken ska kunna användas för ändamålet. Kostnaderna kan vara kostnader för grundförstärkning, gatukostnader, anslutningsavgifter för VA samt rivnings- och evakueringskostnader. Dessa kostnader ska behandlas i enlighet med departementschefen uttalande, det vill säga de ska beaktas vid en likvidvärdering men även vid en gradering beroende på vilken graderingsnivå som valts. Ofta är det lämpligt att räkna med det aktuella värdet även vid gradering för att undvika dubbelarbete. Men om förutsättningarna för bebyggelse skiljer sig mycket inom det aktuella området är det lämpligt att graderingsvärdet avser fullt exploateringsfärdig och från byggnadskostnadssynpunkt ordinär mark. Om huvuddelen av den aktuella marken däremot avviker från det detta tillstånd, kan marken graderas enligt det aktuella tillståndet.⁵⁵ Vid bedömningen om tillfälliga förhållanden ska beaktas prövas i första hand möjligheterna att få till en låg likvid.⁵⁶ Graderingsvärdet skall baseras på ett värde i obebyggt skick men en sådan anläggning som inte är att anse som en byggnad kan dock inkluderas, lämpligen som ett tillfälligt förhållande.⁵⁷

3.4.3 Rättsfall

Följande rättsfall hänvisas ofta till i andra texter som vägledande i fråga om tillämpning av 5 kap 9 § FBL. I dessa fall är 5 kap. 9 § FBL en central fråga och har koppling till vad som granskas i detta arbete. Några rättsfall angående de fall då graderingsvärdering saknas vid klyvning har inte uppkommit i den granskning som utförts av litteratur och rättsfall i övrigt. I granskningen av akter, nedan i kapitel 4, har dock fall uppkommit där förrättningar blivit överklagade och domstolen återförvisat ärendet till Lantmäteriet eftersom en likvidvärdering använts istället för en graderingsvärdering, exempelvis har Göta hovrätt i dom Ö 2963-09, akt nummer 16, underkänt förrättningen på dessa grunder.

I fall NJA 2004 s. 106 har en reglering till syfte att dela upp en samfällighet innehållande skog samt en grustäkt och en kommunal vattentäkt mellan de två delägande fastigheterna överklagats. Intressant i detta fall är att den klagande bland annat menar att det inte skett en korrekt prövning av storleksskyddet i 5 kap. 8 § FBL på grund av att ingen graderingsvärdering har gjorts enligt 5 kap. 9 § FBL. Högsta domstolen konstaterar att det inte finns några fasta gränser för fastighetskyddet i 5 kap. 8 § FBL och att en graderingsvärdering inte är obligatorisk utan bara ska göras när det

⁵³ SOU 1963:68 s. 314 ff.

⁵⁴ SOU 1963:68 s. 314 ff.

⁵⁵ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (26 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 9 §

⁵⁶ SOU 1963:68 s. 314 ff.

⁵⁷ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 5 kap. 9 §

behövs för fastighetsregleringens genomförande eller som kontroll. Vidare ska inte regleringsförrättningar tyngas av onödiga värderingar. Angående tillfälliga förhållanden säger HD att den grustäkt som finns på samfälligheten kan bortses ifrån vid graderingsvärderingen. Detta med tanke på att täkten är utöver husbehov samt att täkttillståndet snart går ut samtidigt som ett yttrande från länsstyrelsen gör det osannolikt att ett nytt tillstånd ges. Vattentäkten bedöms heller inte påverka graderingsvärdet. Sammanfattningsvis sägs, om de förhållanden som är intressanta i fråga om 5 kap. 9 § FBL, att fördelningen kan göras efter areal och andelstal utan att en komplett graderingsvärdering behöver utföras.

Lantmäteriets rättsfallsregister innehåller fall V90:10 (90:21) där det ansetts att de tillfälliga förhållanden så som VA och utfart ska vara samma på de tre lotterna som ingår i klyvningen. Det bortses alltså från tillfälliga förhållanden vid bestämmandet av graderingsvärdet. Tillsammans med förhandsbesked som innebar att alla tre lotterna fick lika stor byggrätt innebar detta att värdet på lotterna kunde uppskattas till lika. För att klyvningen skulle kunna genomföras krävdes i fallet att de tillfälliga förhållandena inte beaktades. Således fanns sådana skäl som krävs i fjärde stycket i 9 § FBL för att bortse från tillfälliga förhållanden.

I fall NJA 1998 s. 62, angivet ovan i kapitel 3.3.3, nämns även att den metod för beräkning av minskning av avkastningsvärde på grund av intrång som Lantmäteriet använder, IAN-modellen, är godtagbar för att beräkna minskningen av graderingsvärde. När metoden användes i detta fall uppskattades värdeminskningen till 14 gånger det belopp som motsvarar minskningen av den årliga avkastningen.

3.5 FBL 11 kap. 4 § Skydd för de enskildas intressen

Gällande lydelse

4 § Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfälld mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om ej annat följer av bestämmelserna i 6 § om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får ej väsentligt understiga delägarrens 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 §.

Vid beräkning av delägarrens andel i fastighetens graderingsvärde skall hänsyn tagas till avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd varigenom visst område avskilts från andel i fastigheten.

3.5.1 Grunder för storleksskyddet

De regler som behandlas i paragrafen är utformade för att i hög grad överensstämma med de uppställda i 5 kap. med avseende på markfördelning vid fastighetsreglering, det vill säga när graderingsvärde skall fastställas som jämförelsegrund till marktilldelning och de regler som gäller skyddet för en fastighets minskning eller ökning i storlek. Vad

gäller minskning av en fastighets storlek anser fastighetsbildningskommittén att de gränser som ställts upp i 5 kap. även här bör tillämpas men att det kan anses befogat att tåla större minskningar då delägare i en fastighet alltid löper en risk att samägandet upplöses.⁵⁸

Anledningen till att samma regler föreslås i båda förfarandena är att kommittén räknar med att klyvning oftast kommer ske i samband med en fastighetsreglering och att svårigheter då kan uppkomma om enhetlighet inte finns mellan regelverken. I ett sådant sammanhang då dessa båda åtgärder genomförs samtidigt ska man undvika för stora avvikelser från graderingsvärdet inom respektive åtgärd då det på så sätt kan bli en total minskning som överskrider gränserna. Vidare anser kommittén att bestämmelserna i paragrafen ska vara dispositiva.⁵⁹ I propositionen lämnas kommitténs förslag orört förutom i fråga om sämjedelning.⁶⁰

I lagkommentaren av Bonde m.fl. anges att vid klyvning ska allt som tillhör fastigheten fördelas mellan de olika lotterna, enligt 4 § första meningen. Detta innebär att det inte finns något krav på att bryta ut en andel som fastigheten har i samfällad mark, vilket var fallet enligt tidigare rätt. Första meningen öppnar även för att enligt 11 kap. 6 § bilda en samfällighet för den mark som ska tillfalla de olika lotterna gemensamt.⁶¹ Vad gäller fördelningen av en fastighets andel i samfällad mark kan den ske på så vis att den antingen delas upp på samtliga lotter eller vissa av dem, alternativt att den endast tillfaller en lott.⁶²

Vidare anges i paragrafen att de principer som förekommer enligt 5 kap. 9 § vad gäller beräkning av graderingsvärde ska användas, men även att vad som är största minusrespektive plusjämkning som kan accepteras ska bedömas enligt de principer som anges i 5 kap. 8 §.⁶³

Vid en plusjämkning som innebär att tilldelningen inte överstiger de gränser som anges i 11 kap. 4 § respektive 5 kap. 8 § är inte de lagar eller författningar som begränsar rätten att förvärva fast egendom tillämpliga. Vid en plusjämkning som överstiger dessa gränser ska enligt 11 kap. 9 § andra stycket, som hänvisar till 5 kap. 20 §, tillstånd till ökningen ges från den myndighet som prövar frågan om tillstånd till förvärv. Om en minusjämkning innebär att gränsen överskrids krävs det att en skriftlig överenskommelse upprättas och att de villkor som gäller för överlåtelse av fast egendom tillämpas, med hänvisning från 11 kap. 9 § till 5 kap. 18 §.⁶⁴

⁵⁸ SOU 1963:68 s. 573-574

⁵⁹ SOU 1963:68 s. 573-574

⁶⁰ Prop. 1969:128 del B s. 690

⁶¹ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 11 kap. 4 §

⁶² Handbok FBL s. 382

⁶³ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 11 kap. 4 §

⁶⁴ Handbok FBL s. 383-384

3.5.2 Avstyckning av andel

Fastighetsbildningskommittén nämner det speciella fallet då en delägare avskilt ett markområde från sin andel av stamfastigheten. Enligt tidigare lagstiftning har avstyckning eller likande åtgärd kunnat ske från en andel i en fastighet, detta ska då beaktas vid beräkning av den mark som tilldelas fastigheterna. Den delägare som har brutit ut en del av sin andel ska således få mindre tilldelning jämfört med de andra delägarna än vad som skulle ha blivit fallet om andelstalen följts. Hur mycket hänsyn som ska tas till en sådan avstyckning får bedömas enskilt från fall till fall.⁶⁵

3.5.3 Sämjedelning

Om en fastighet sedan tidigare har genomgått en lagenlig delning menar fastighetsbildningskommittén att detta ska beaktas på samma sätt som när det skett en avstyckning av andel enligt kapitel 3.6.2 ovan, det vill säga att delägarna andel i klyvningsfastigheten ska minskas proportionellt med sämjedelningens storlek. Vidare menar kommittén att inga särskilda regler behövs när fastigheten har undergått sämjedelning då delningen i sådana fall kan lösas med legalisering.⁶⁶ Departementschefen menar dock att denna särbestämmelse som kommittén anger om en laga delning, det vill säga sämjedelning, inte ska tas med då resultatet av en sådan delning skall registreras som särskilda fastigheter och därmed kan de normala klyvningsreglerna användas på dessa registerenheter. Hänsyn behöver med andra ord inte tas till delningar som gjorts utanför förrätningens ramar då dessa syns och har registrerats i fastighetsregistret.⁶⁷

⁶⁵ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 11 kap. 4 §

⁶⁶ SOU 1963:68 s. 573-574

⁶⁷ Prop. 1969:128 del B s. 690

3.5.4 Rättsfall

Följande rättsfall, i tabell 2, samt de angivna under kapitel 3.3, gällande 5 kap. 8 § FBL, visar på några av de högsta tillåtna minusjämkningarna som prövats. En sammanfattande redovisning följer för vissa fall som innehåller mer intressanta företeelser, även fall ej redovisade i tabell 2.

Tabell 2 Minusjämkning enligt praxis. Klyvningsfall.

Rättsfall	Allmänt	Jord- och skogsbruk	Plan-genomförande	Kommentar
Äldre rätt	10 %	5 %	25 %	Maxvärde enligt JDL, FBLS m.fl.
Svea hovrätt 2007-02-20, Ö 6557-06		<30 %		Tolkas ibland felaktigt som 15 %. Vidare analys i avsnitt 5.1.2.
LMV 88:5	20 %			Specifika förhållanden.
LMV 90:21			25 %	Bebyggelseomter.
LMV 98:18	46 %			Hus på ofri grund. Brytande av samägande.

Svea hovrätt Ö 6557-06 från 2007 handlar om klyvning av jord- och skogsbruksmark i två lotter. I fallet fanns två mot varandra stående yrkanden vad gällde lottindelningen. Ett av yrkandena stred mot 3 kap. 7 § FBL, skyddet för skogsbruksnäringen, och kunde därmed inte genomföras. Båda yrkandena hade en uppenbart för stor avvikelse mellan de tilldelade lotterna och delägarnas andelar. I lagkommentaren av Bonde m.fl. till 11 kap. 4 § FBL anges detta fall som ett exempel på en för stor avvikelse från delägarnas andel av graderingsvärdet. De anger att avvikelsen är 15 % medan den i själva verket är ca 30 %. Troligtvis har det skett ett räknefel då de endast räknat fram en skillnad i procentenheter mellan tilldelad andel av graderingsvärde och andelen i klyvningsfastigheten (Lottens andel av graderingsvärde – delägarens andel av klyvningsfastigheten) för att komma fram till 15 %. Det korrekta tillvägagångssättet är att räkna fram en förändring i relation till delägarens andel av det totala graderingsvärdet, se typexempel i kapitel 3.7, vilket ger ca 30 %. Se även kommentarer under kapitel 5.1.

LMV-fall 88:5 handlar om klyvning av en skärgårdsfastighet som bestod av en holme och del av en ö. Bland annat då den enda möjliga gränsdragningen hamnade i vattenlinjen konstaterades att en minusjämkning på 20 % inte är en väsentlig minskning.

LMV-fall 90:21 handlar om en uppdelning av en fastighet genom klyvning i fyra lotter, varav en av lotterna är samfälld. All mark är inom detaljplanerat område. Lottindelningen innebar en minusjämkning om 30 % vilken godtogs av fastighetsdomstolen då det var inom detaljplan och lotterna skulle användas för bebyggelse. I litteratur hänvisas bland annat till detta rättsfall med avseende på att minusjämkning upp till 30-40% har godtagits.⁶⁸ En högre gräns än 30 % kommenteras dock inte av hovrätten i detta fall utan endast av fastighetsdomstolen, de nämner att avvikelser över 30 % i regel inte bör accepteras. Hovrätten kommer istället i motsats till fastighetsdomstolens 30 % fram till en minusjämkning om 25 % vilken istället godtas. Dock avgjordes 1998 ett nytt hovrättsfall, redovisat nedan som LMV-fall 98:18, vilket godkände minusjämkning över 40 %.

LMV-fall 98:18 handlar om klyvning av en fastighet utanför detaljplanerat område men för bebyggelseändamål. Fastigheten skulle klyvas i sex enskilda lotter och en gemensam mellan ett tiotal delägare. Då det fanns flera hus på ofri grund med bostadsarrande på flera av lotterna tillhörande vissa av delägarna samt att det fanns en stark önskan att bryta samägandet tilläts en minusjämkning om 46 %. Eftersom mycket av marken redan var ianspråktagen på grund av de många byggnaderna ansåg hovrätten att det inte blev någon reell förändring för delägarna och kunde därmed godkänna denna minusjämkning.

LMV-fall 96:13 handlar om klyvning av en jordbruksfastighet utanför detaljplanerat område. I fallet stod två alternativ mot varandra som innebar minusjämkningar på 6 respektive 8 %. I valet var procentsatserna inte av största vikt, utan övriga omständigheter så som att ena alternativet var mer lämpligt för jordbruket samt storleken på likviden som uppgick till ca 2,5 miljoner kronor gjorde att alternativet med 8 % fastslogs.

LMV-fall 95:12 handlar om klyvning av en skärgårdsfastighet utom detaljplan på vilken det fanns en byggnad samt att det hade givits positiva förhandsbesked om konstruktion av ytterligare två byggnader. Domstolarna, fastighetsdomstolen och hovrätten, konstaterar att bebyggelseförhållandena är så lika de inom detaljplan att de gränser för minskning av graderingsvärde som används där även ska användas i detta fall.

⁶⁸ Sjödin m.fl., Markåtkomst och ersättning. s. 180 not. 34

3.6 FBL 11 kap. 8 § Ersättningsprinciper m.m.

Gällande lydelse

8 § Bestämmelserna i 5 kap. om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering, om förbud eller villkor för skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt och om tillträde tillämpas även vid klyvning.

Eftersom det finns flera frågeställningar som uppkommer både vid klyvning och vid fastighetsreglering och som bör lösas på ett enhetligt sätt hänvisar 11 kap. 8 § tillbaka till vissa bestämmelser i 5 kap. FBL. De berörda bestämmelserna är främst de om värdering och tillträde, vilket innebär att reglerna för när och hur ersättning ska utgå samt bestämmande av denna är tillämpliga. Även i klyvningsfallet anser kommittén att dessa regler ska vara dispositiva.⁶⁹

Lantmäteriets Handbok FBL gör ett förtydligande vad gäller vilka paragrafer i 5 kap. FBL som är tillämpliga, dessa är:⁷⁰

- 10-12 §§ Värdering och ersättning
- 15 § Upprättande av avräkning
- 16 § Panträttskydd
- 18 § Panträttskydd vid överenskommelse
- 21 § Avverkningsförbud
- 30-32 §§ Tillträde

Fastighetsbildningskommitténs förslag om att reglerna för ersättning m.m. i 5 kap. ska tillämpas även i klyvningsfallen vann gehör vid framtagandet av propositionen till FBL. Inga remissinstanser hade något att tilläga. Departementet utformade därmed förslaget helt i sak enligt kommitténs förslag. I fråga om de aktuella bestämmelserna i 5 kap. hade departementet dock några kommentarer.⁷¹

Departementschefen trycker på att likvider mellan fastighetsägare så långt som möjligt ska undvikas. I första hand ska mark användas som kompensation för den som måste avträda mark. Värderingssystemet skall därmed vara utformat med detta i åtanke, vilket innebär att paralleller till ExL regler är svårtillämpliga och inte kan följas fullt ut.⁷²

⁶⁹ SOU 1963:68 s. 576-577

⁷⁰ Handbok FBL s. 392

⁷¹ Prop. 1969:128 del B s. 694

⁷² Prop. 1969:128 del B s. 392

Graderingsvärdering och likvidvärdering görs utan beaktande av fastighetstillhörighet då varje särskilt område värderas var för sig. Det innebär att värdet är samma för avträdaren och tillträdaren. Skillnaden mellan graderingsvärdering och likvidvärdering är främst att den att det kan bortses från tillfälliga förhållanden vid graderingsvärdering samt att marken ska vara i obebyggt skick och normalbeskogad. Gemensamt är dock att markens värde ska bestämmas med hänsyn ortens pris och avkastning, det vill säga dess marknadsvärde. Vidare anges att reglerna inte ska vara så detaljerade att de binder upp fastighetsbildningsmyndigheten i fråga om värderingen.⁷³

Departementschefen pekar på att det är tydligt att reglerna om ersättning i 5 kap. är anpassade för reglering vid jord- och skogsbruksförhållanden, vilket också påpekas av flera remissinstanser. Men de menar samtidigt att det föreslagna regelsystemet mycket väl kan tillämpas även vid tätortsförhållanden, även om vissa svårigheter kan uppkomma.⁷⁴

3.6.1 Likvider

Systemet med likvider bör enligt fastighetsbildningskommittén utformas enhetligt, det vill säga tillämpas på samma sätt vid både fastighetsregleringar och klyvningar. Ersättning bestäms till skillnaden av det värde som en fastighet avstår och erhåller i en fastighetsreglering. Då värdet av fastigheterna har förändrats efter en reglering har regleringen uppenbarligen inte kunnat lösas genom byte av mark mellan fastigheterna vilket leder till att likvider alltid kommer att lösas i pengar. Eftersom varje fall är unikt kommer olika faktorer att påverka värdegenomslaget av en reglering på olika sätt i varje enskilt fall. Som exempel kan fältform och storlek påverkas vid en reglering mellan jordbruksfastigheter vilket skapar speciella värden. Det bör därför inte finnas några exakta regler för hur en likvidvärdering ska göras.⁷⁵

3.6.2 Villkor och förbud

År 1993 kom en lagändring som gav förrättningslantmätaren möjlighet att sätta upp villkor eller förbud för bedrivande av skogsavverkning, jord-, grus- eller sandtäkt, för att på så sätt förhindra att en grupp delägare genom majoritetsbeslut bedriver sådan verksamhet som innebär att klyvningen försvåras. Exempel på sådan verksamhet är om delägarna genom ett majoritetsbeslut avverkar skog på en av klyvningslotterna så att detta innebär att ersättningsbeslutet blir felaktigt eller att fastighetsbildningsåtgärden i övrigt försvåras.⁷⁶

⁷³ Prop. 1969:128 del B s. 393

⁷⁴ Prop. 1969:128 del B s. 394-395

⁷⁵ SOU 1963:68 s. 327

⁷⁶ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (28 feb 2015, Zeteo), kommentar till FBL 11 kap. 8 §

3.6.3 Vinstdelning

Angående ersättningsbestämmelserna i 5 kap. ska det uppmärksammas att det som där sägs om fastighet även vid klyvning ska gälla för andel i fastighet. Vilket bland annat innebär att klyvning är ett vinstdelningsfall enligt 5 kap. 10 a § tredje stycket FBL. I de flesta fallen uppstår en vinst då det totala värdet av klyvningslotterna är högre än värdet av den ursprungliga klyvningsfastigheten.⁷⁷ Dock förekommer fall där ingen vinst uppstår, exempelvis vid klyvning av en exklusiv fastighet. Det finns inte något skydd i lagstiftningen mot en sådan värdeförlust. Denna situation innebär att förlusten istället för vinsten fördelas mellan delägarna efter deras respektive andelar i ursprungsfastigheten.⁷⁸ Vinsten eller förlusten i ett klyvningsfall fördelas enligt fastslagen praxis vilken innebär att lotternas marknadsvärde bestäms efter klyvningen. Ersättningen sätts därefter till skillnaden mellan klyvningslottens värde och delägarans andel av det totala värdet av samtliga lotter. Denna metod innebär att båtnaden av klyvningen blir fördelad efter delägarnas andelstal. Om även kostnaderna därefter fördelas efter andelstalen blir även vinsten fördelad därefter, vilket innebär att vinsten fördelats med en indirekt vinstfördelningsmetod.⁷⁹

3.6.4 Panträttskydd

I lagkommentar och annan litteratur tas även till skillnad från proposition och SOU upp frågan om panträttskydd. Ansvaret för de eventuella inteckningar som finns på klyvningsfastigheten kommer efter klyvningen att fördelas enligt JB 6:10 med hänvisning från JB 6:11 första stycket. Inteckningarna kommer därmed bli gemensamma för klyvningslotterna. Vid gemensamma inteckningar svarar varje fastighet för fordran proportionellt motsvarande relationen mellan deras taxeringsvärde året innan inteckningarna togs ut och det totala taxeringsvärdet för lotterna.⁸⁰

För den ersättning som kan uppkomma vid fastighetsbildning, det vill säga klyvning, och som inte erlagts vid förrättningens avslutande uppkommer en fordran med bästa förmånsrätt. Om en direkt utbetalning av denna likvid ska kunna göras krävs medgivande inte bara av panträttshavaren utan även av alla delägare inklusive den som ska utge ersättningen, på grund av de gemensamma inteckningarna. Vidare har de berörda parterna rätt att träffa överenskommelser angående ersättningen i enlighet med 11 kap. 9 § FBL. Har avsteg gjorts med hjälp av samtycke mellan delägarna vad gäller den ersättning som ska ges i enlighet med 11 kap. 8 § FBL med hänvisning till 5 kap., och fastigheten svarar mot en fordran måste en oskadlighetsprövning göras i enlighet med 5 kap. 18 § andra stycket FBL, om inte fordringshavaren medger avsteget.⁸¹

⁷⁷ Sjödin m.fl., Markåtkomst och ersättning. s. 180

⁷⁸ Sjödin m.fl., Markåtkomst och ersättning. s. 180 not. 35

⁷⁹ Handbok FBL s. 393

⁸⁰ Jensen U, Panträtt i fast egendom s. 137, 144

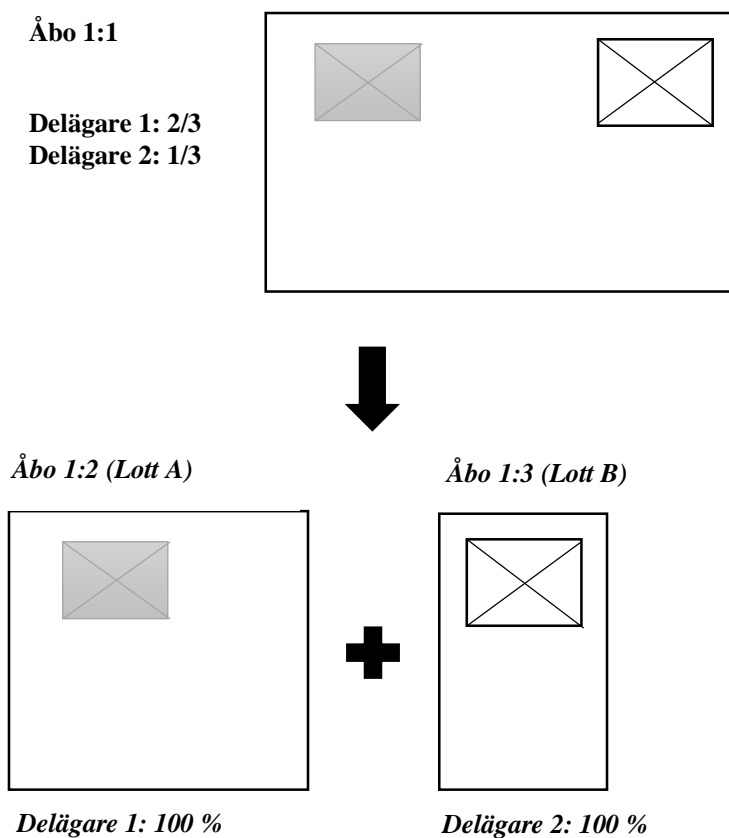
⁸¹ Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, (29 jan. 2015, Zeteo), kommentar till FBL 11 kap. 8 §

3.6.5 Rättsfall

Några fall som tar upp den specifika värderingsproblematik som behandlas i denna rapport har inte påträffats. Dock nämns en fråga i LMV-fall 01:5 som är värt att notera och har betydelse för bestämmandet av storleken på likviden, nämligen att värdet av det eventuella egna arbete som en delägare lagt ner under tiden av samägande samt de skatteeffekter som kan uppkomma vid försäljning inte skall tas i beaktande vid bedömningen av lotternas likvidvärde.

3.7 Exempel på värdering vid klyvning

Nedan redovisas ett exempel, som illustreras i figur 1, på hur en graderings- samt en likvidvärdering bör göras då en bostadsfastighet ska klyvas. All mark är tomtmark och värdet fördelar sig lika på hela klyvningsfastigheten. Det grå huset är en byggnad på ofri grund ägd av delägare 1. Det andra huset är fast egendom både före och efter klyvningen, tillhörande klyvningslott B. Förutsättningarna för bebyggelse på de båda lotterna är olika varför tillfälliga förhållanden inte beaktas vid värderingen.



Figur 1 Skiss över exempelklyvning

Värderingen utgår från hela klyvningsfastighetens värde efter lotterna läggs ut, förutsättningarna anges i tabell 3. Graderingsvärdena respektive likvidvärdena av lotterna tas fram med hjälp av vanliga värderingsmetoder, till exempel en ortprisundersökning. Värdet av byggnaden avser den som är fastighetstillbehör, det vill säga den vita byggnaden i figuren. Värdet på byggnaden på ofri grund ska inte tas med i beräkningen då den är lös egendom tillhörande delägare 1. Värdet som innefattas i begreppet tillfälliga förhållande beaktas inte vid graderingsvärderingen då förhållandena på de båda lotterna är olika och skillnaderna med all sannolikhet kommer

Värdering i tvistiga klyvningar

försvinna efter förrättningens genomförande. Värt att notera är att marknadsvärdet för klyvningsfastigheten innan klyvning på 1 800 000 kr inte behövs för att genomföra lottläggningen, men behövs för att beräkna delägarnas nytta av klyvningen, den så kallade båtnaden, något som kan vara användbart för att fördela förrättningskostnader vilket dock sällan görs i praktiken.

Tabell 3 Förutsättningar för klyvningsexemplet

Förutsättningar:		
Marknadsvärde innan klyvning*	Andel: delägare 1	Andel: delägare 2
1 800 000 kr	2/3	1/3
Värde byggnad	Värde tillfälligt förhållande	Värde byggnad på ofri grund
300 000 kr	100 000 kr	150 000 kr
* Inklusivt värde på byggnad och tillfälligt förhållande. Exklusivt värde av byggnad på ofri grund.		

För beräkningen av respektive delägars avvikelse från sin andel av graderingsvärdet används följande formel:

$$\text{Avvikelse (förändring)} = \frac{\text{Lottens graderingsvärde} - \text{Delägens andel}}{\text{Delägens andel}}$$

I detta fall ligger avvikelserna på gränsen för vad som kan tillåtas, då det handlar om klyvning av en bebyggelsefastighet. För liknande fall har 25 % används som riktmärke, bland annat i LMV 90:21. Graderingsvärderingen och beräkning av avvikelse redovisas i tabell 4.

Tabell 4 Graderingsvärdering, lottindelning och avvikelse

Graderingsvärdering:		
Graderingsvärde lott A	Graderingsvärde Lott B	Totalt Graderingsvärde
1 200 000 kr	400 000 kr	1 600 000 kr
Andel graderingsvärde 1	Avvikelse 1	
533 333 kr	-25 %	
Andel graderingsvärde 2	Avvikelse 2	
1 066 667 kr	13 %	

Värdering i tvistiga klyvningar

Vid likvidvärderingen, i tabell 5, används det fulla marknadsvärdet med aktuella förhållanden det vill säga inklusive byggnad m.m., dock inte byggnad på ofri grund då värdet av denna redan finns hos rätt delägare och som på så vis inte ska kompenseras för att byggnaden tillförs denna. Likviden som ska utgå beräknas enligt:

$$\text{Likvid} = \text{Lottens marknadsvärde} - \text{Delägarens andel (marknadsvärdet)}$$

Delägare 1 som tilldelas klyvningslott A ska därmed erhålla 133 333 kr av delägare 2 som tilldelas klyvningslott B.

Tabell 5 Ersättning mellan delägare

Likvidvärdering:

Likvidvärde lott A	Likvidvärde lott B	Totalt likvidvärde
1 200 000 kr	800 000 kr	2 000 000 kr
Andel likvidvärde 1	Andel likvidvärde 2	Totalt likvidvärde
1 333 333 kr	666 667 kr	2 000 000 kr
Likvid 1	Likvid 2	Summa likvider
133 333 kr	-133 333 kr	0 kr

4 Genomförda klyvningar

4.1 Inledning

För att få en bild av hur klyvningar genomförs och om de följer lagen och dess intentioner, gjordes en genomgång av alla klyvningar som registrerats i landet under de senaste tio åren. Detta gjordes med hjälp av Lantmäteriets Arkivsök där alla akter innehållande klyvning som åtgärd under åren 2005-2015 sorterades fram. Detta innebär klyvningsakter med registreringsdatum i fastighetsregistret från januari 2005 till februari 2015. Innan undersökningen påbörjades uppskattades andelen tvistiga förrättningar till ca 5 %. Den uppskattningen visade sig vara en överskattning om hur stor andel av klyvningarna som var tvistiga. Det var en av anledningarna till att en total genomgång av hela landets klyvningar under tio år genomfördes, så att ett tillräckligt stort antal tvistiga förrättningar erhöles.

Detta arbete syftar till att undersöka i vilken grad genomförda klyvningar uppfyller de krav som lagstiftaren har ställt med avseende på graderingsvärdering och lottläggning. De krav som lagstiftaren anser ska ställas på en graderingsvärdering uttrycks i 5 kap. 9 § FBL medan 5 kap. 8 § och 11 kap. 4 § ställer krav på när en graderingsvärdering ska utföras och hur utförlig en sådant ska vara. Om en förrättning inte uppfyller de kraven som ställts av lagstiftaren, genom att fullfölja de aktuella momenten eller genom att motivera avsteget från värderingsförfarandet, får den anses vara felaktigt genomförd även om förrättningen gett ett från deltagarna acceptabelt resultat. Detta har legat till grund för uppställningen av de tre kategorierna i beskrivningen av arbetsgången nedan.

4.1.1 Arbetsgång

Till att börja med granskades resultatet av sökningen igenom översiktligt där de akter som ansågs vara tvistiga markerades. För att vara tvistig skulle klyvningen ha skett utan stöd av överenskommelse i någon form, exempelvis överenskommelse under sammanträdet, i ansökan eller i en egen handling. Eftersom undersökningen fokuserar på graderingsvärde och fördelning av detta mellan lotterna markerades inte klyvningar som tvistiga om det fanns en överenskommelse angående ersättning eller om hur lotterna skulle se ut men inte om hur lotterna skulle fördelas och vice versa. I vissa fall har klyvningar överklagats och under tiden i domstol har sakägarna kommit överens om klyvningens genomförande. Dessa fall har ändå räknats som tvistiga då lantmäteriets ursprungliga beslut grundade sig på en officialvärdering. Klyvningarna som markerats som tvistiga studerades sedan mer noggrant för att ta reda på vilka värderingar som gjorts, för att sedan kategoriseras till en av tre kategorier. De kategorierna är korrekt, inkorrekt och översiktlig. Slutligen noterades om förrättningen blivit överklagad eller ej.

Korrekta klyvningar är de som innehåller en korrekt graderingsvärdering som beslutet om utformningen av lotterna grundar sig på. Till detta finns en likvidvärdering för ersättningsbeslutet. Om avvikelser i graderingsvärde beräknas på ett felaktigt sätt,

räknas fallet ändå som korrekt då själva graderingsvärderingen finns och är korrekt utförd då det är det som är huvudsyftet med undersökningen och de felaktiga beräkningarna inte är att anse som ett fundamentalt fel inom arbetets ramar.

Inkorrekta är de där det saknas en graderingsvärdering eller att den har gjorts på fel sätt, exempelvis med det faktiska skogsbeståndet eller med byggnader. Beslut om lotternas utformning grundar sig alltså på en likvidvärdering eller en felaktig graderingsvärdering i denna kategori.

Översiktliga klyvningar är de där graderingsvärderingen har gjorts skönsmässigt, alltså exempelvis genom att konstatera att det är uppenbart att ingen avsevärd avvikelse skett vid prövningen av 11 kap. 4 § FBL, alternativt ett konstaterande att all mark har samma värde och använda areal som värdebärande enhet. Dock kan graderingsvärderingen göras mycket enkel även i kategorin korrekta klyvningar. Detta sker då värderingen görs enligt principerna i förarbetena om att den kan göras så enkel som möjligt, exempelvis när förhållandena är sådana att graderingsvärdet sammanfaller med likvidvärdet är det korrekt att konstatera detta och sedan använda samma värdering till alla frågor. Det ska också noteras att vissa fall är så översiktliga att de nästan kan anses vara inkorrekta, de har då uppmärksammats speciellt för sig. Dessa är nödvändigtvis inte att räkna som felaktiga, men värderingen kan ha skett enligt principer som inte alltid följer de som förordats i förarbetena.

De tre fallen kategoriserades enligt nedan:

- Korrekta - kategori 1
- Inkorrekta - kategori 2
- Översiktliga – kategori 3

4.1.2 Undersökningens begränsningar

Då undersökningen har varit beroende av Arkivsök har målet att göra en fullständig undersökning varit avhängig att sökningen varit korrekt och heltäckande. Ett problem som framkom var att vissa akter inte var åtkomliga i Arkivsök, det fanns inga bilder som kunde visas. Vidare resulterade sökningen också i ett par akter där ingen klyvning genomfördes. Totalt försvann ca 20 akter från det totala sökresultatet på grund av dessa två fall. Dock ska det noteras att klyvningsakter som inställdes innan något beslut tagits har räknats som icke tvistiga och kom alltså med i undersökningen.

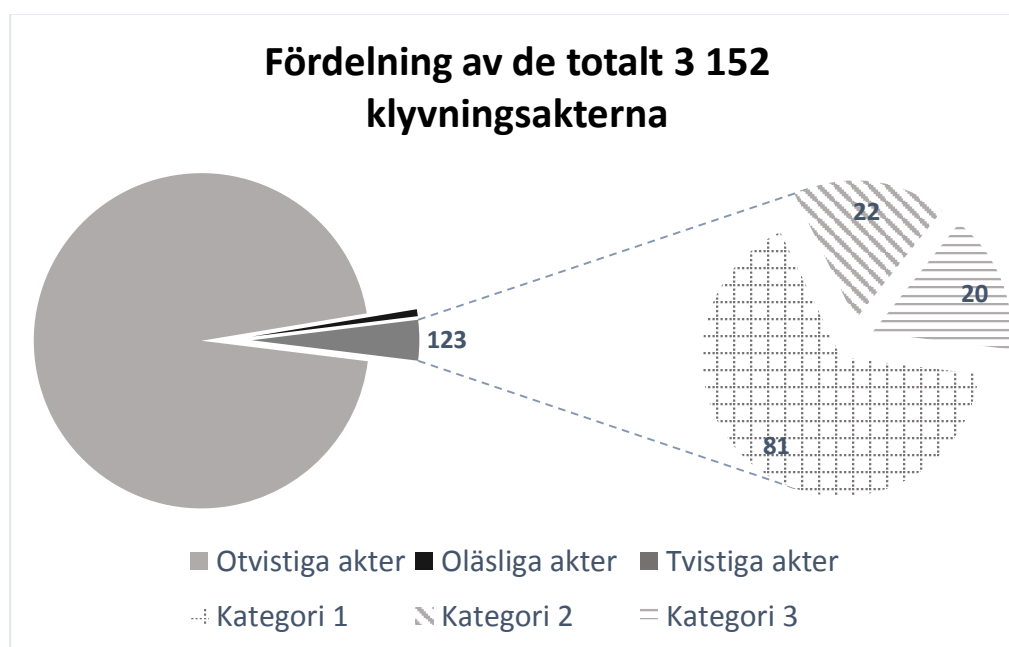
Det förekom i ett fåtal omarronderingsfall i Dalarnas län att klyvning genomfördes. De klyvningarna har inte tagits med i undersökningen dels eftersom det hade krävts orimligt mycket arbete att sortera ut det som är intressant för undersökning i de väldigt stora akterna som omarronderingsfallen resulterar i och dels eftersom tvisterna kring de klyvningarna troligtvis är del i en mycket större tvist, med mycket oenighet om själva omarronderingen.

Vad gäller överklagande har de förrättningar blivit markerade som överklagade om processen hunnit gå så långt att första domstolsinstansen tagit upp frågan. Ingen hänsyn

har tagits till domslutet eller vem som fick rätt. Fall där andra frågor än värderingen och lotternas utformning överklagats har också markerats som överklagade, men de fall där de aktuella frågorna överklagats har noterats speciellt. I ett fåtal fall saknas referat från domstolarna i förrättningsakterna, sannolikt för att det inte ändrade beslutet i förrättningen åt något håll.

4.1.3 Undersökningen

I genomgången granskades totalt 3 152 akter där 123 var tvistiga enligt kriterierna ovan, för alla tvistiga förrättningar se Bilaga 1. Det motsvarar ca 3.9 % av alla klyvningar som genomfördes. Vidare var 81 fall av kategori 1 vilket motsvarar ca 66 % av de tvistiga klyvningarna. Av de andra två kategorierna fanns det 22 fall av kategori 2 samt 20 fall av kategori 3 vilket motsvarar ca 18 % respektive 16 %. Se figur 2.



Figur 2 Antalet tvistiga klyvningar och dess kategorier jämfört med det totala antalet klyvningar

Efter genomgången konstaterades att den absolut största andelen klyvningar sker med överenskommelse och att en majoritet av de överenskommelserna är gjorda innan förrättningen initieras. Det kan röra sig om olika klyvningsavtal framtagna av konsulter eller advokater, exempelvis LRF konsult som visade sig vara en av de vanligaste aktörerna att hjälpa delägarna. I övriga fall är det vanligt att sakägarna kommer överens under förrättningens gång vilket bland annat beror på att lantmäteriet strävar efter att delägarna ska bli överens om klyvningen och hjälper dem att formulera överenskommelsen. Detta genom att tillsammans med parterna förhandla fram lösningar samt ge dem tid att själva lösa konflikter eller att ta fram förslag som kan ligga till grund för fortsatta diskussioner.

Värdering i tvistiga klyvningar

Det förekommer även i otvistiga klyvningar att lantmäteriet tar fram en officialvärdering eller, vilket är vanligast, att de förordnar en speciell sakkunnig värderare, som kan vara till hjälp för parterna att komma fram till en lösning. Målet är att förrättningen ska vara snabb, billig och ge ett resultat som alla sakägare är nöjda med.

Majoriteten av de tvistiga klyvningarna rör fastigheter med skog. När det rör skogsfastigheter förordnas det i stort sett alltid en sakkunnig värderare med speciell kunskap om skogen. De värdeutlåtanden som fanns för fastigheter med skog använde ofta Lantmäteriets tabellmetod för att ta fram ett graderingsvärde, men i vissa fall användes även en annan metod där åldern på all skog sattes till halva omloppstiden för att på så sätt få ett genomsnittligt normalbestånd, se fall nummer 14 nedan.

Även om fastighetsägarna själva tagit fram en värdering, kan den inte ligga till grund för klyvningen om inte alla delägare godkänner detta. Lantmäteriet tar därmed i princip aldrig beslut som grundar sig på en befintlig värdering. I en betydande andel av klyvningsakterna tas frågan om inteckningar upp vad gäller fördelning, relaxation och dödning. På sammanträden informerar oftast förrättningslantmätaren sakägarna att de får lösa dessa problem utanför förrättningens ramar.

En stor andel av de tvistiga klyvningsförrättningarna har överklagats. Dock gäller det fler frågor än värdering och lotternas utformning. Av alla tvistiga förrättningar som överklagades visade det sig att ungefär 84 % rörde frågor om värdering och lotternas utformning vilket motsvarar ca 34 % av alla tvistiga klyvningar. I många fall tar lantmäteriet beslut som preliminärfrågor eller inleder förrättningen med ett tillståndsbeslut för att låta de besluten överklagas separat innan för mycket arbete läggs ner på klyvningen och på så sätt minska risken för onödigt arbete. Flera gånger hände det att sakägarna i en förrättning kunde komma fram till en överenskommelse innan eller under det att domstolarna tog upp fallen. I dessa fall återförvisades klyvningen oftast till lantmäteriet för att besluten skulle ändras i enlighet med överenskommelsen.

4.2 Tvistiga klyvningsakter

Av alla tvistiga klyvningsförrättningar som arbetats igenom i undersökningen har ett antal fall varit lite mer intressanta eller utmärkt sig på något annat sätt vad gäller frågor om värdering och lotternas utformning. Några har även redovisats som typexempel på förhållanden värda att uppmärksamma. De har sammanfattats och redovisats nedan sorterade efter en grov ämnesindelning utan inbördes ordning. Vidare diskussion av akterna sker under kapitel 5 med hänvisning till respektive nummer i detta avsnitt, alla akter hänvisas inte till specifik men de ligger ändå till grund för resonemangen.

4.2.1 Graderingsvärde saknas

1. Akt 1264-890, Skåne län. Graderingsvärdering saknas

En större förrättning på Dybäcks gods innebär att ett 50-tal fastigheter på totalt ca 600 hektar sammanläggs genom officialinitiativ för att sedan klyvas. Godsets mark består av åker, skog, bete m.m. Det finns även ett antal byggnader, dels ekonomibygnader men även en slottsbyggnad. Graderingsvärdering av klyvningsfastigheten utförs felaktigt då den baseras på ett marknadsvärde, det vill säga inklusive slott och övriga byggnader. Den värdering som ligger till grund för både lottfördelning och ersättning innebär att en skillnad om ca 5 % uppkommer i värde i förhållande till ägd andel, men förrättningslantmätaren menar att värderingen innehåller osäkerheter i form av värdering av byggnader och möjligheter till avstyckning på så vis att någon ersättning inte ska erläggas då skillnaden anses ligga inom felmarginalen.

Förrättningen överklagas till hovrätten bland annat på grund av lottläggning, värderingen av marken samt den sammanläggning som görs på officialinitiativ. Angående sammanläggningen anser hovrätten att den klagande indirekt har godkänt då det var han som ansökte om klyvningen. Övriga punkter lämnas även dem utan bifall. Hovrätten nämner att en ”renodlad” graderingsvärdering inte har gjorts, men de menar att den ändå är acceptabel. Då byggnadsvärdena är tydligt redovisade i värderingen menar de att det mest ogynnsamma fallet för den klagande inte innebär en sådan skillnad i värde att avsevärd olägenhet uppkommer. Den mest ogynnsamma värderingen innebär att den klagandes lott inte ges något värde för byggnader medan det görs för de båda andra lotterna.

Fallet bedöms vara kategori 2.

2. Akt 0765-10/4, Kronobergs län. Graderingsvärdering saknas

Fastigheten är belägen i Älmhults kommun med en areal om totalt ca 11 ha och består av mestadels skog samt bostadshus med tillhörande tomtmark. Någon graderingsvärdering görs inte av den förordnade sakkunnige värderaren och nämns inte heller på något vis av förrättningslantmätaren. Lottläggning görs därmed efter den likvidvärdering som gjorts, vilket inkluderar byggnader och faktiskt skogsbestånd. För den sökandes yrkande sätts ett marknadsvärde utefter dess andel i förhållande till

fastighetens totala värde (1/5 = 200 000 kr), de olika klyvningsalternativen som finns jämförs sedan för att komma så nära detta värde som möjligt.

Fallet bedöms vara kategori 2.

3. Akt 2284K-05/641, Västernorrlands län. Graderingsvärdering saknas

Akten gäller en klyvning i Örnsköldsviks kommun på en fastighet med lite över 400 ha. Värderingen genomförs av en sakkunnig värderare som efter synpunkter från sakägare justeras för att ta hänsyn till biotopskydd som lagts ut på fastigheten. Förrättningslantmätaren tar fram ett förslag på klyvning som baseras på bland annat att sakägarna anser att ingen mellanlikvid ska betalas och att brukarna av två olika byggnader ska få lott med sin respektive byggnad. Fastighetsbildningsbeslut tas som preliminärfråga under sammanträdet och förrättningen avslutas några månader senare. Ingen graderingsvärdering har gjorts i förrättningen vilket innebär att lotterna lagts ut efter likvidvärderingen.

Fallet bedöms vara kategori 2.

4. Akt 0188-05/31, Stockholms län. Graderingsvärdering saknas

Fastigheten är belägen i Norrtälje kommun på ön Kudoxa och består av bergstomtmark vilken ska klyvas till två lotter för bostadsändamål, total areal är ca 2 ha land samt ca 3 ha vatten. På fastigheten finns två byggnader varav en är fast egendom. Graderingsvärdering varken tas upp eller bestäms i förrättningen. Lottläggning sker med några korrigeringar utefter den marknadsvärdering som gjorts av förordnad sakkunnig, det vill säga inklusive byggnad. Byggnaden är ett äldre enkelt fritidshus för sommarbruk i ordinärt skick, värdet framgår inte av värderingen men det är troligtvis lågt och skulle därmed inte påverkat lottläggningen nämnvärt.

Fallet bedöms vara kategori 2.

5. Akt 2321-07/106, Jämtlands län. Graderingsvärdering saknas

Större förrättning innebärande fastighetsbestämning, fastighetsreglering och klyvning av ett flertal fastigheter i Åre kommun. Någon graderingsvärdering av fastigheterna görs inte, utan lottläggning sker efter vad som synes vara en översiktlig prövning av vilket av yrkanden som kan ske på så vis att minsta olägenhet utan oskälig kostnad uppkommer enligt 11 kap. 7 § FBL. Ett av yrkanden kan ske ”relativt konfliktfritt” och ett preliminärbeslut tas utefter detta som vinner laga kraft. Senare i samband med att ersättningsbeslut m.m. ska tas går förrättningslantmätaren dock närmare genom reglerna i 11 kap. 4 § FBL, men då fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft tas ingen mer hänsyn till detta. Efter preliminärbeslut inkommer även en överenskommelse om klyvningen.

Fallet bedöms vara kategori 2.

6. Akt 1482-1822, Västra Götalands län. Graderingsvärdering saknas

Samägandet av två fastigheter önskas brytas i Marstrand, Kungälv kommun, dessa rymmer en byggnad innehållande bostad, kontor och handel som korsar gränsen. Förrättningslantmätaren föreslår att ägandet kan ändras genom gåvohandlingar som ligger till grund för fastighetsreglering, men delägarna kan inte enas kring detta vilket innebär att förrättningslantmätaren tar officialinitiativ till sammanläggning för att sedan genomföra klyvningen. En sakkunnig värderare förordnas med uppgift att värdera fastigheten i helt och i delat skick som grund för hur fastigheten ska klyvas samt för likvidbeslutet. Klyvningen prövas enligt yrkandena och sägs vara genomförbart med avseende på 11 kap. 4 § FBL. Ingen graderingsvärdering har gjorts i värdeutlåtandena och det finns heller inget annat som visar att lotternas graderingsvärde är lika. Likvidvärderingen i värdeutlåtandena läggs till grund för ersättningsbeslutet.

Fallet bedöms vara kategori 2.

7. Akt 1862-53, Örebro län. Preliminärfråga utan graderingsvärdering

I en förrättning rörande en skogsfastighet i Degerfors kommun tas ett fastighetsbildningsbeslut som preliminärfråga innebärande att två fastigheter överförs genom fastighetsreglering till en tredje varefter klyvning av den nyskapade enheten görs i två klyvningslotter. Samtidigt läggs ett förbud mot skogsavverkning. Värderingen ska göras i ett senare skede när fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft. Besluten blir överklagade till FD som undanröjer Lantmäteriets beslut på grund av att ingen yrkat på fastighetsregleringen och sådan kan inte göras med officialinitiativ, fastighetsbildningsbeslutet som preliminärbeslut inte är tillräckligt preciserat och att lottläggningen strider mot 11 kap. 4 § FBL då det inte gjorts någon graderingsvärdering. Vidare anses avverkningsförbudet vara onödigt.

I den fortsatta handläggningen tas ett värdeutlåtande fram av en sakkunnig värderare, som bland annat använder Lantmäteriets tabellverk för beräkning av graderingsvärde i skogsmark och fastighetstaxeringen för att ta fram graderingsvärden. Förutsättningarna för klyvningen och klyvningslotterna behandlas väl. Även det nya beslutet överklagas av en delägare som vill att klyvningen ska ske enligt ett annat alternativ. Både HovR och FD gör samma bedömning som Lantmäteriet och lämnar överklagandet utan bifall.

Fallet bedöms vara kategori 1.

8. Akt 0662-1595, Västra Götalands län. Graderingsvärde har ringa betydelse

Trots att klyvningen sker i Jönköpings län och i Gislaveds kommun finns akten under Västra Götalands län i Arkivsök. Klyvningsfastigheten, Eldhestra 2:4, är en jordbruksfastighet på ca 34 ha med tyngdpunkt på skogsbruk samt bostad, ska delas i en lott för skogsbruk och en lott för så kallad hästfastighet. Den största tvisten handlar om hur stor del av inägomarken, åker- och ängsmark, som ska läggas till respektive lott. Ena parten ansåg att officialvärderingen, gjord av förordnad sakkunnig värderare, var för låg och har tagit fram en egen värdering, vilken inte kunde användas då den inte godkänns av samtliga sakägare. Ansökan rörde klyvning av två fastigheter, Eldhestra

2:4 och 2:9, men då delägarna inte kan komma överens om sammanläggning och förrättningslantmätaren inte vill ta officialinitiativ eftersom nyttan av sammanläggningen är för liten lämnas Eldhestra 2:9 orörd, då den inte går att klyva på något lämpligt sätt.

Någon graderingsvärdering görs inte då förrättningslantmätaren säger att graderingsvärde ska ta sikte på fastighetens långsiktiga avkastning och uppdelningen i en bostadsfastighet och en skogsfastighet gör att frågan har underordnad betydelse samtidigt som inget av yrkandena hindras av skillnader i graderingsvärde. Värderarens likvidvärdering var gjord under förutsättningen att sammanläggningen kunde ske, när nu inte så är fallet använder förrättningslantmätaren de olika delvärden som redovisats i värderingen för att ta fram likvidvärden för de olika lotterna. Det alternativ väljs som bäst motsvarar delägarnas andel i fastigheten, det vill säga det som ger lägst likvider.

Fallet bedöms vara kategori 2.

9. Akt 2104-11/7, Gävleborgs län. Likvidvärde för att minimera likvid

Fastigheten som ska klyvas är belägen i Hofors kommun och består av jord- och skogsbruksmark om totalt ca 178 ha, samt bebyggelse. En förordnad sakkunnig värderare har gjort en likvidvärdering på fastigheten med förslag på hur lotterna ska se ut med utgång från de yrkande som finns. För att få till en så låg likvid som möjligt mellan delägarna har värderaren valt att korrigera gränserna med beaktande av lotternas marknadsvärde och inte dess graderingsvärde. Förrättningslantmätaren bedömer utefter detta att graderingsvärdet inte väsentligt understiger delägarnas andelar.

Fallet bedöms vara kategori 2.

4.2.2 Graderingsvärdering sammanfaller med likvidvärdering

10. Akt 2309-09/9, Jämtlands län. Graderingsvärde i proportion till likvidvärde

Fastigheten är belägen i Krokoms kommun och omfattar en total areal om ca 960 ha skog- och myrmark samt mindre områden åkermark. På fastigheten finns även två äldre bostadshus och ett antal ekonomibyggnader. Någon graderingsvärdering av marken görs inte utan den anses stå i proportion till den likvidvärdering som har gjorts av förordnad sakkunnig. Likvidvärderingen tar dock hänsyn till byggnader med i förhållande till fastighetens totala värde inte oansenliga summor och skogen i fråga är av skild ålder och huggningsklass. Förrättningslantmätaren nämner även att graderingsvärderingen inte behöver prövas då båda parterna yrkar på att få den lott med lägst värde och på så vis medger minusjämkningen. Plusjämkningen för den som tilldelas den andra lotten bedöms översiktligt inte vara så hög att avsevärd olägenhet uppkommer.

Fallet bedöms vara kategori 2.

11. Akt 2101-14/11, Gävleborgs län. Graderingsvärde och likvidvärde sammanfaller

Fastigheten som ska klyvas är belägen i Ockelbo kommun och består av mestadels skogsmark men även en tomtplats om 1 000 m², några ekonomibyggnader samt hus på ofri grund. Total areal är ca 78 ha. I förrättningen har tre yrkanden om lottläggning inkommit, endast en uppfyller villkoren i 3 kap. För att bestämma vilket yrkande som går att utföra görs en värdering av fastigheten. Beräkning görs även för att ta fram den avvikelse i värde mellan lott och andel som finns, vilka alla är under 0,9 %. Men denna beräkning baseras inte på normalskog utan på ett marknadsvärde, vilket kan ses på att de olika avdelningarna i skogen har olika huggningsklasser och på så vis ger olika avdelningar av skogen med samma areal och bonitet olika stor volym virke. Vid beräkningarna som ligger till grund för lottläggningen tas även felaktigt värden för diverse ekonomibyggnader och smedja med.

Fallet bedöms vara kategori 2.

12. Akt 0162-06/16, Stockholms län. Graderingsvärde och likvidvärde sammanfaller

En fastighet bestående nästan uteslutande av vattenområde, en så kallad vattenfastighet, i Danderyds kommun ska klyvas i tre lotter. Det finns olika viljor om var gränsen mellan två av lotterna ska läggas. En värdering har gjorts av en sakkunnig värderare i form av en likvidvärdering. I slutet av värdeutlåtandet konstaterar värderaren att vid en graderingsvärdering ska marken betraktas som obebyggd och lotterna ska jämföras i övrigt exempelvis i form av byggrätt och VA-standard, vilket innebär att i det här fallet kommer graderingsvärde och likvidvärde sammanfalla. Vid prövning av 11 kap. 4 § FBL är avvikelsen för den lotten 314 kr, medan de andra får en avvikelse på ca 13 %, vilket innebär att klyvningen är tillåtlig sett till båda lotterna.

Fallet bedöms vara kategori 1.

4.2.3 Skogsvärdering

13. Akt 2062-2584, Dalarnas län. Graderingsvärde efter medelbonitet

Fastigheten som ska klyvas är belägen i Mora kommun och är en skogsfastighet med två skiften ca 2 mil från varandra med en total areal om ca 46 ha. För att beräkna graderingsvärdet av skogen, det vill säga värdet som normalbeskogad, har inte någon utförlig graderingsvärdering av marken gjorts utan förrättningslantmätaren har felaktigt använt sig av medelboniteten av den mark som ska ingå i klyvningen och den produktiva arealen för att få fram ett värde på virkesproduktionen, som sedan fördelas mellan lotterna. Kontroll av avvikelsen från respektive delägares ägarandel görs sedan utifrån dessa förutsättningar. Var medelboniteten erhålls ifrån anges inte, men troligtvis tas det från marknadsvärdeutlåtandet framtaget av en förordnad sakkunnig värderare, men korrigeras sedan något av förrättningslantmätaren. Med den valda boniteten och fördelningsgrunden blir avvikelsen endast 2 procentenheter från ägd andel.

Fallet bedöms vara kategori 2.

14. Akt 1981-1805, Västmanlands län. Avvikande skogsvärdering

En klyvning görs av totalt ca 144 ha i Sala kommun. Delägarna är till viss del ense om hur klyvningen ska göras men kan inte komma överens kring alla delar så som stranden eller hur skogen ska fördelas. En värdering av en sakkunnig värderare har gjorts som innehåller både en graderingsvärdering och en likvidvärdering. Vid graderingsvärderingen av skogen används samma metod som för likvidvärderingen, beståndsmetoden, men med värden för normalbeskogad skogsmark med normal trädslagsfördelning. I det aktuella fallet har värdet av en hektar skogsmark som är bevuxen med skog som är lika gammal som halva omloppstiden, det vill säga 31-40 år, och med en trädslagblandning med 40 % tall 40 % gran och 20 % löv använts som graderingsvärde för ett ha skog. Klyvningen genomförs tillslut enligt det yrkanden som skapar den mest lämpliga fastighetsindelningen. Fastighetsbildningsbeslutet blir överklagat men överklagan avslås av mark- och miljödomstolen.

Fallet bedöms vara kategori 1.

15. Akt 1737-08/43, Värmlands län. Bonitet som graderingsvärde

Tre fastigheter om totalt ca 160 ha i Torsby kommun innehållande mestadels skog sammanförs genom fastighetsreglering för att sedan klyvas. Båda delägargrupperna yrkar på samma delar av klyvningsfastigheten. Avverkningsförbud meddelas tidigt i förrättningen. För att genomföra värderingen förordnas en sakkunnig värderare. Graderingsvärderingen görs av förrättningslantmätaren som konstaterar att graderingsvärde är ett godhetsvärde och område för skogsbruk ska värderas som om det vore bevuxen med normalskog med hänsyn till markens beskaffenhet. En jämförelse görs mellan graderingsvärdet vid tillfället för klyvningsfastighetens bildade, vilket var vid en hemmansklyvning år 1904, och värderingsmannens bedömning av boniteten från år 2007. De båda värdena följer samma mönster och förrättningslantmätaren väljer att använda boniteten som grund för graderingsvärdebedömningen. Graderingsvärdet för varje lott fastställs därför som en tillväxt i volym med enheten m³sk/år. I ersättningsbeslutet konstateras att avvikelser i graderingsvärde är ringa och således inte ger upphov till ersättning medan differensen i likvidvärde däremot ska regleras.

Fallet bedöms vara kategori 3.

16. Akt 0767-07/28, Kronobergs län. Skogsvärdering, graderingsvärdering, ska göras enligt hovrätten

Fastigheten är belägen i Markaryds kommun och består mestadels av skog, men rymmer även två bostadshus och några ekonomibyggnader. Total areal är ca 53 ha. Förrättningen överklagas till hovrätten som återförvisar fallet till Lantmäteriet eftersom det inte gjorts någon graderingsvärdering då den värdering som utförts av sakkunnig värderare och legat till grund för markfördelningen är felaktigt baserad på marknadsvärden, det vill säga inklusive byggnader och faktiskt skogsbestånd. När fallet återigen behandlas av Lantmäteriet uppkommer en plusjämkning om 19 % vilken

förrättningslantmätaren säger är godtagbar på grund av att den ena lotten endast består av skogsmark och den andra tomtmark, åker, bete m.m. Dock yrkar även den person som drabbas av plusjämkningen på denna markfördelning och medger på så vis jämkningen, vilket inte nämns i akten. Minusjämkning för de andra två parterna nämns heller inte. Övrigt att notera beträffande den graderingsvärdering som har gjorts är att skogen har beräknats inkorrekt genom att ta fram ett värde på medelboniteten för de olika lotterna, istället för att ta aktuell bonitet och en medelålder för orten för att få ett värde på normalskog.

Fallet bedöms vara kategori 2.

4.2.4 Översiktliga graderingsvärderingar

17. Akt 1082-04/58, Blekinge län. Begränsad prövning av graderingsvärdet

Fastigheten som ska klyvas är belägen vid havet i Karlshamns kommun och består av ungefär 3 ha skog, 1,3 ha bete samt 1,3 ha övrig mark. På fastigheten finns fyra arrendetomter och en ekonomibygnad. Vad gäller graderingsvärdet anger förrättningslantmätaren att klyvningslotterna har i stort sett samma areal och därmed i stort sett lika värde. Den förordnade sakkunnige värderaren har även bedömt i sin marknadsvärdebedömning att all mark har ett värde på ca 4-6 kr/m², någon hänsyn tas inte till att det är skog- och betesmark då det finns ett godkänt program för detaljplaneläggning av området. Någon hänvisning till graderingsvärde enligt 11 kap. 4 § FBL görs inte eller att detta värde stämmer överens med den ägda andelen. För övervärden så som arrenden och ekonomibygnad erläggs en likvid mellan delägarna.

Fallet bedöms vara kategori 3.

18. Akt 2326-13/7, Jämtlands län. Översiktlig graderingsvärdering

Fastigheten är belägen i Bergs kommun och består mestadels av skog men även ett flertal öar och en bostadstomt. Total areal är ca 210 ha. Förrättningslantmätaren har gjort en översiktlig graderingsvärdering utifrån den skogsbruksplan som finns. Lotternas graderingsvärde uppskattas ligga i intervall på 30-38 %, 19-29 % respektive 28-35%, att jämföra med de tre ägda andelarna på 40 %, 30 % och 30 %, således blir inte avvikelserna för stora. Förrättningslantmätaren gör denna grova uppskattning då denne skriver att avvikelser upp till 25 % har godtagits. Detta gäller dock inte för skogsfastigheter vilket detta torde vara, då finns istället gränser enligt praxis upp till 12 %. Fallet är därmed svårbedömt vad gäller kategori då det är på gränsen till inkorrekt och en fullständig graderingsvärdering hade troligtvis behövts.

Fallet bedöms vara kategori 3.

19. Akt 0662-1595, Jönköpings län. Översiktlig graderingsvärdering

Fastigheterna, som först sammanläggs genom officialinitiativ, är belägna i Gislaveds kommun och består mestadels av skog men rymmer även ett bostadshus och en ekonomibyggnad. Total areal ca 44 ha. Någon egentlig graderingsvärdering görs inte utan förrättningslantmätaren anger att de yrkanden som finns inte strider mot tanken bakom graderingsvärdering med avseende på att få till en långsiktigt hållbar lösning för skogsbruket. Detta eftersom en av lotterna endast består av skog och den andra blir en bostadsfastighet med mindre djurhållning. Det yrkande väljs sedan som anses stämma bäst överens med ägarandel och ger minst mellanlikvid. Jämförelsen yrkandena emellan görs sannolikt utefter den likvidvärdering som gjorts av sakkunnig värderare. Den förordnade sakkunnige värderaren gör även en översiktlig graderingsvärdering genom att skönmässigt säga att den föreslagna fastighetsindelningen inte strider mot lagtexten i fråga om gradering.

Värdena på bostadshus och ekonomibyggnad är inte av oansenlig storlek med avseende på det totala värdet. Vikten av att delägarnas ställning inte nämnvärt påverkas skall även beaktas, någon sådan avvägning nämns inte genom graderingsvärde eller resonemang. Utgångspunkten i resonemanget är istället skogens avkastningsförmåga varför fallet bedöms vara på gränsen till bristande.

Fallet bedöms vara kategori 3.

20. Akt 1482-1392, Västra Götalands län. Ingen värdering alls

I Kungälvskommuns ska en fastighet på ca 60 ha klyvas till två lotter, en som läggs ut enligt yrkande och en gemensam för resterande delägare då det bland annat inte går att bilda fler lämpliga lotter. Förrättningen blev överklagad till FD av en delägare som inte fick en enskild lott enligt sitt yrkande. FD fann inga skäl att göra en annan bedömning än Lantmäteriet och avslog därmed överklagan. Ingen värdering har gjorts i fallet utan förrättningslantmätaren har nöjt sig med att bedöma att både klyvningslottens graderingsvärde och likvidvärde helt motsvarar ägarnas andelar. Detta innebär att skyddet 11 kap. 4 § FBL anses vara uppfyllt och att ingen ersättning utgår.

Fallet bedöms vara kategori 3.

4.2.5 Minus- och plusjämkning

21. Akt 1435-855, Västra Götalands län. Stor avvikelse

Klyvning har sökts för en fastighet på ca 13,8 ha i Tanums kommun som är indelad i sju skiften. I klyvningen läggs en lott ut för en av delägarna, som äger en 1/8 av klyvningsfastigheten, motsvarande tomten kring ett fritidshus. Vid lottläggningen väljer förrättningslantmätaren yrkandet som innebär minsta avvikelser från graderingsvärdet. Värderingen utförs och uppdateras av värderare från Lantmäteriet. Uppdateringen sker på grund av att det gått ca 2,5 år mellan den ursprungliga värderingen och beslutet. Graderingsvärderingen görs väldigt grundligt. Avvikelsen för den lilla lotten är väldigt stor 53 eller 60 %, beroende på om graderingsvärderingen

görs som en bedömning av marknads- eller avkastningsvärde, men då klyvningen sker enligt sökandens yrkande är klyvningen genomförbar. Förrättningen överklagas men när förhandlingar i FD ska påbörjas har en överenskommelse mellan delägarna tagits fram som innebär att ingen ersättning utgår samt en liten justering av gränsen. Klyvningen återgår till Lantmäteriet som tar nytt beslut grundat på överenskommelsen.

Fallet bedöms vara kategori 1.

22. Akt 1486-582, Västra Götalands län. Stor överstigande avvikelse

Klyvning av bostadsfastighet bebyggd med ett enklare fritidshus på en ö i Strömstads kommun. Efter mycket diskussioner inkommer ett yrkande från en av delägarna som innebär att de blir eniga om lottläggningen och klyvningen. Efter fortsätter förrättningslantmätaren med att bland annat ta ersättningsbeslut, vilket görs enligt värdeutlåtande gjord av värderare från Lantmäteriet. I värdeutlåtandet görs även en graderingsvärdering där lotternas värde bedöms vara lika då tomtarealer har en marginell inverkan på värdet, eftersom värdet ligger i byggrätten. För att kontrollera om klyvningen uppfyller skyddet i 11 kap. 4 § FBL ges lotterna det fiktiva värdet 900 000 kr vardera. Den ena lotten får en understigande tilldelning på 25 % vilket bedöms vara inom tillåtna gränser. Den andra lotten får en överstigande avvikelse på 50 % men det anses inte innebära en avsevärd olägenhet eftersom likviden som ska betalas inte blir för stor.

Fallet bedöms vara kategori 1.

23. Akt 0331-09/3, Uppsala län. Plusjämkning utan olägenhet

Två fastigheter i Heby kommun bestående av skogsmark, jordbruksmark och tomtmark med byggnader ska sammanläggas för att sedan klyvas i två lotter utefter andelarna 1/3 och 2/3. En värdering har beställts av sakkunnig värderare och genomförs direkt eftersom ansökan var tillräckligt tydlig. En delägare anser att priset för åkermark är för lågt men efter vissa justeringar är skillnaden så liten att värdeutlåtandet ändå kommer att användas. Det finns motstridiga yrkanden men det yrkande som ger lämpligast fastigheter väljs. Det innebär en minusjämkning för de sakägare vars yrkande bifölls vilket därmed inte är något hinder. Plusjämkningen på 21,8 % för delägaren vars yrkande inte bifölls innebär inte att avsevärd olägenhet uppkommer varför klyvningen går att genomföra. Förrättningen överklagas, men överklagandet avskrivs efter 3,5 månader efter det att överklagan inkommit till Lantmäteriet.

Fallet bedöms vara kategori 1.

24. Akt 2321-06/45, Jämtlands län. Graderingsvärde, hög jämkningsprocent

Fastigheten är belägen i Åre kommun och består till största delen av skog, ca 300 ha, men även tomtplats för fritidshus. En sakkunnig värderare har förordnats vilken utför en graderingsvärdering, som på grund av att det finns förhandsbesked för nybyggnation av två fritidshus medför en plusjämkning om 66 % för en av lotterna. Tillståndsbeslut

ges trots den höga procentsatsen då förrättningslantmätaren anger, med koppling till 11 kap. 7 § FBL i enlighet med förarbeten, att det ska göras en helhetsbedömning med bland annat avseende på att delägarnas ställning inte nämnvärt ska påverkas, och att bryta samägande ska ges vikt. I detta fall beaktas även att investering i skogsbruket förenklas och att vikt ges till att en av delägarna, tillsammans med sin mor, sedan 40 år tillbaka hävdar och äger byggnader på området. Ett av förhandsbeskeden förfaller sedermera innan fastighetsbildningsbeslut tas vilket istället innebär en minusjämkning om ca 40 %, vilken godtas på samma grunder. Två av delägarna, som inte fick den mark med till en början två byggrätter, överklagar beslutet med avseende på bland annat hur marken runt brukningscentrum bryts ut samt att den tredje parten får en lott med möjligheter till etablering av totalt tre fritidshus när han har en ägarandel om 1/16 och de andra som äger 15/16 av fastigheten ska samsas om brukningscentrum. Överklagan vinner dock inte bifall varken i FD eller HovR.

Fallet bedöms vara kategori 1.

25. Akt 1737-13/89, Värmlands län. Felaktig beräkning av avvikelse

En skogsfastighet på ca 440 ha i Torsby kommun ska klyvas. För området finns det även långtgående planer på bildande av naturreservat men det ska inte påverka klyvningsprocessen enligt förrättningslantmätaren, eftersom det fångas upp av värderingen. Två förslag till klyvning togs fram, ett där värderingen tar hänsyn till ersättningarna för bildandet av naturreservatet och ett där värderingen görs utan hänsyn till några ersättningar. Eftersom alla delägare inte kunde komma överens om frågorna kring ersättning för naturreservatet utgår klyvningen från förslaget utan. Yrkande fanns om att hela reservatet skulle ligga på en lott, vilket inte var möjligt att genomföra då det skulle innebära för stora likvider. Vid kontrollen av skyddet i 11 kap. 4 § FBL har dels ett misstag och dels en felräkning gjorts i värdeutlåtandet. Misstaget bestod i att delägarnas andelar blev felsummerade. Felräkningen var att avvikelserna är satta som skillnader i procentenheter mellan lotternas andel av det totala graderingsvärdet och delägarnas andel istället för förändringen i procent av graderingsvärde för delägarna.

Fallet bedöms vara kategori 1.

4.2.6 Övriga fall

26. Akt 0461-13/21, Södermanlands län. Icke skriftligt samtycke

En stor bostadsfastighet, strax över 2 ha, i Gnesta kommun ska klyvas. Ägarna har gemensamt ansökt om klyvningen och en av delägarna har sedan inkommit med ett förslag på delning. Förrättningslantmätaren konstaterar att samtycke har lämnats enligt 11 kap. 9 § FBL som innebär att 11 kap. 7 § FBL inte behöver prövas. Då samtycket inte är skriftligt kan det däremot inte användas för att göra avsteg från 11 kap. 4 § FBL, paragrafen måste därmed prövas av förrättningslantmätaren. Enligt värdeutlåtande gjort av förrättningslantmätaren är plus- respektive minusjämkningen 11 %. I det här fallet är inte plusjämkningen något problem eftersom klyvningen sker enligt den

delägarens yrkande. Minusjämkningen är inte heller något problem bland annat eftersom större avvikelser tolererats i praxis.

Fallet bedöms vara kategori 1.

27. Akt 2361-09/123, Jämtlands län. Värderingsförutsättningar

Fastigheten är belägen i Härjedalens kommun och har en storlek om ca 160 ha bestående av skog, fjällterräng och exploateringsmark för framtida bebyggelse. Förrättningen blir överklagad i fråga om värderingen till fastighetsdomstolen och vinner där bifall. Lantmäteriets förordnade sakkunnige värderare har bland annat beräknat exploateringsmarken som om den inte var detaljplanelagd, vilket den heller ännu inte är. En värderare som en av delägarna använt sig av har däremot värderat marken som detaljplanelagd och därmed använt andra jämförelseobjekt. Fastighetsdomstolen menar att värderingen kan i detta fall göras på så vis på grund av områdets attraktivitet för bebyggelse och att utbyggnad kommer ske inom en snar framtid, detta innebär att delägarens värdering ger en mer rättvis bild.

Någon graderingsvärdering av marken görs inte då det är fråga om obebyggd mark för exploateringsändamål samt fjäll-och skogsmark av normal beskaffenhet för orten, det vill säga marktilldelningen kan baseras på den utförda likvidvärderingen. Lottilldelningen innebär en minusjämkning om 10,6 %. Det anses acceptabelt på grund av fastighetens kombinerade användning av exploatering för bebyggelse och skog.

Fallet bedöms vara kategori 1.

28. Akt 0188-12/154, Stockholms län. Skillnader i VA-standard, tillfälliga förhållanden

En bostadsfastighet i skärgården belägen i Norrtälje kommun ska klyvas. Lotterna som bildas är för bostadsändamål och anpassas så långt som möjligt för att uppfylla delägarnas olika önskemål. Avvikelsen från graderingsvärdet är 18,9 % ökning respektive minskning. För bebyggelseändamål godtas enligt äldre rätt en avvikelse på 25 %. Till fastighetsbildningslagen finns det praxis som behandlar liknande klyvningar av bostadsfastigheter i skärgårdsmiljö där avvikelser har kunnat ske med 25 % och i vissa fall mer, vilket innebär att denna klyvning är genomförbar. Värdeutlåtandet gjort av Lantmäteriet innehåller en graderingsvärdering där värderingsmannen strävat efter att likställa VA-standarden på lotterna, vilket gjorts genom att värdera båda lotterna som om de saknar VA. Vidare konstaterar värderingsmannen att markvärdet för lotter med hus på ofri grund ska halveras enligt rättsfall vilket således görs.

Fallet bedöms vara kategori 1.

29. Akt 0582-10/38, Östergötlands län. Ändrat ändamål.

En liten jordbruksfastighet på något mer än 17 ha ska klyvas. Förrättningslantmätaren är tveksam om det går att skapa två lämpliga klyvningslotter från en så liten jordbruksfastighet men bedömer till slut att det går att skapa två så kallade

vedbrandsfastigheter. Två likvärdiga yrkanden står emot varandra med avvikelser i graderingsvärde på 6 respektive 12 %. Dock har avvikelserna felaktigt tagits fram som skillnad i procentenheter mellan lotternas graderingsvärde och andel av graderingsvärde. Till synes har dessutom prövningen av avvikelsen från graderingsvärdet gjorts med avseende på de båda klyvningslotternas ändamål och inte den ursprungliga klyvningsfastighetens. Då det gått en liten tid samt vissa förändringar har gjorts av gränsen sedan det första värdeutlåtandet utfördes uppdateras detta till tidpunkten då ersättningsbeslutet tas. Dock bedöms ingen värdetförändring ha skett. Tillägg krävs dock för en vägbyggnation som följer av klyvningen.

Fallet bedöms vara kategori 1.

30. Akt 2283-04/8, Västernorrlands län. Dåligt redovisad graderingsvärdering

Fallet gäller klyvning av två fastigheter i Sollefteå kommun på tillsammans ca 168 ha, innehållande mestadels skog. Delägarna var i stort överens om hur lotterna skulle utformas och vem som skulle ha vilken, men efter att värdering och mätning utförts var det en delägare som vägrade skriva under en överenskommelse enligt vad parterna tidigare diskuterat på sammanträde. Förrättningslantmätaren informerar om att alternativet som återstår är att genomföra klyvningen utan överenskommelse i enlighet med 11 kap. FBL, vilket delägarna godtar. En officialvärdering utförs av en sakkunnig värderare som tar fram värdet av skogen. Graderingsvärde för de båda lotterna går att finna i aktbilaga likvidberäkning och är till synes gjord översiktligt då det inte finns någon närmare redovisning om hur den är genomförd samt att den innebär att det i praktiken inte blir någon avvikelse från delägarnas respektive andel av graderingsvärdet.

Fallet bedöms vara kategori 3.

4.2.7 Korrekta förrättningar

31. Akt 2284K-05/607, Västernorrlands län. Välmotiverad

Förrättning i Örnsköldsviks kommun där två fastigheter, på tillsammans ca 139 ha, sammanläggs genom officialinitiativ för att sedan klyvas. Dock tas det inte upp i protokollen hur stor avvikelsen med hänsyn till fastighetsskyddet i 11 kap. 4 § FBL blir, det konstateras bara att avvikelsen inte är för stor, vilket stämmer. Akten är genomgående tydlig och välmotiverad. En värdering görs av förordnad sakkunnig värderare som använder Lantmäteriets tabellmetod för att beräkna graderingsvärdet och beståndsmetoden för att beräkna likvidvärdet av skogen. För säkerhets skull tas fastighetsbildningsbeslutet som en preliminärfråga varefter mätning m.m. genomförs och förrättningen avslutas.

Fallet bedöms vara kategori 1.

32. Akt 09-TIN-374, Gotlands län. Korrekt graderingsvärdering.

På bostadsfastigheten som ska klyvas finns två byggnader, klyvningslotterna har en areal om ca 7 000 m² respektive 7 700 m² men har olika utformningar, den ena rektangulär den andra L-formad. För att beräkna avvikelse från graderingsvärde går det inte att hitta något ortsprismaterial som bygger på de olika utformningarna, värdet bedöms därför erfarenhetsmässigt av förrättningslantmätaren, vilket innebär att värdet av den mindre lotten bedöms till 40 % av det totala värdet. Detta ger en avvikelse på 20 % från ägd andel då delägarna äger fastigheten till hälften vardera, vilket är inom godtagbara ramar. Till beräkning av likvidvärdet används dock tillgängligt ortsprismaterial. Sammanfattningsvis anges i förrättningen klart och tydligt grunderna för graderingsvärdering och hur denna har genomförts med hänvisning till beräkningar och gällande lagstiftning.

Fallet bedöms vara kategori 1.

33. Akt 1885-795, Örebro län. Graderingsvärde tomtmark

En bebyggd bostadsfastighet på ca 3 000 m² i Lindesbergs kommun klyvs i två lotter för bostadsändamål. Klyvningsfastigheten ägs av två delägare med andelarna 2/3 respektive 1/3. Vid graderingsvärderingen konstateras att hela fastigheten består av tomtmark varför arealen fördelas efter andelarna, alltså 2 000 m² respektive 1 000 m², och lotterna bedöms därmed motsvara delägarnas andel av det totala graderingsvärdet. Vid likvidvärderingen vägs belastning av servitut och sämre markförhållanden mot varandra och bedöms ha en lika stor värdepåverkan. Skillnaden i likvidvärde mellan lotterna består slutligen i värdet av en byggnad i dåligt skick belägen på ena lotten. För att bestämma ersättningen delas skillnaden i likvidvärde upp mellan ägarna efter deras andelar.

Fallet bedöms vara kategori 1.

5 Analys

Efter en granskning av 3 152 klyvningsförrättningar, vilket innefattar hela landet under en tioårsperiod, kunde det konstateras att majoriteten av förrättningarna utförs på ett korrekt vis. Detta beror framförallt på den stora mängd fall som genomförs med stöd av en överenskommelse mellan delägarna, men även att en majoritet av de tvistiga klyvningarna genomfördes på ett korrekt sätt. Nedan följer en genomgång av materialet som tagits fram i samband med detta arbete. Alla klyvningsakter nedan som det refereras till med ett nummer är en hänvisning till avsnitt 4.2 ovan.

5.1 Grunderna

5.1.1 Graderingsvärderingens ändamål

Systemet med graderingsvärdering av fastighetsdelar har sin grund i 1700- och 1800-talets skiftesreformer och har syftat till att ta fram en långsiktigt hållbar fastighetsindelning med tyngdpunkt på att säkerställa en livskraftig jordbruksnäring. Med någorlunda små förändringar har systemet varit kvar till idag och endast mindre justeringar har skett i lagstiftningen. Det tydligaste sättet som graderingsvärderingens historia idag kan ses är att marken ska värderas i obebyggt skick samt att eventuella skogsbestånd ska värderas som om de vore för orten normalbeskogade. Dock har det numera i och med FBL tillkommit att tillfälliga förhållanden i de flesta fall ska beaktas vid värderingen och på så vis närmar sig graderingsvärdet marknadsvärdet.

Att skogen värderas efter ett normalbestånd är i högsta grad rimligt, då det fungerar som ett skydd för att bevara bärkraftiga skogsbruksenheter med hänsyn till de individuella fastighetsägarnas intressen. Skyddet verkar främst genom att hindra att stora arealer byts mot på rot stående virke, något som är extra tydligt i klyvningsfallen där lotterna ofta till stor del består av skogsmark som ska fördelas mellan dessa lotter för att skapa långsiktigt bärkraftiga skogsbruksenheter. Samtidigt är det i praktiken få fall som berörs av reglerna kring graderingsvärdering av skogsmarken eftersom ungefär 96 % av klyvningsfallen grundar sig på en överenskommelse om lotternas utformning vilket gör att skyddet inte prövas fullt ut av förrättningslantmätaren. I sammanhanget är det viktigt att tänka på att reglerna i 3 kap. FBL också innehåller skyddsbestämmelser för skogen och skogsbruket men de är utformade på en mer allmän nivå med tanke på fastigheterna, medan reglerna i 11 kap. FBL tar sikte på att skydda delägarnas intresse i klyvningen.

Graderingsvärdering i obebyggt skick har sitt ursprung i att systemet är anpassat för att skapa goda jordbruksfastigheter och att eventuella brister i fördelning av mark och tillbehör ska lösas genom likvider delägarna emellan. Detta skedde också i en tid då jordbruket och avkastningen från detta bar de största värdena på en fastighet till skillnad från idag då mindre, i viss mån olämpliga, jordbruksfastigheter är helt beroende av sina byggnader. Värdering av marken utförs med brukliga värderingsmetoder som exempelvis en ortsprisvärdering på tomtmarksvärden, alternativt råtomtmarksvärden

beroende på de aktuella förhållandena, vidare kan taxeringsvärden användas i de fall inget underlag finns för en ortsprisanalys eller endast en enklare analys krävs.

5.1.2 Gränser för ägokravsjämkning

En förändring som kom med nuvarande fastighetsbildningslagstiftning är att det inte fastställts några fasta gränser för hur stora avvikelser från en delägares andel av det totala graderingsvärdet som de kan behöva tåla. De fasta gränser, vilka var 5, 10, respektive 25 %, som tidigare fanns har däremot fungerat som rättesnöre, och har kompletterats av praxis som delvis luckrat upp gränserna för vad som maximalt kan tillåtas vid minusjämkning. Dock har den praktiska tillämpningen, i klyvningsförrättningarna, till hög grad följt de gamla gränserna. Att gränsen på 25 % vid plangenomförande alltid ska gälla inom detaljplan är inte självklart. Då det kan ifrågasättas och diskuteras vad som egentligen faller inom begreppet plangenomförande. Om en fastighet både före och efter en åtgärd är att anse som planenlig uppkommer frågan om det kan anses som plangenomförande, det vill säga om den högre gränsen på 25 % ska tillämpas istället för den allmänna på 10 %. I förarbetena har stor vikt lagts vid att en delägare ska vara i samma förmögenhetsställning före och efter en åtgärd, som exempel nämns att en mindre fastighet kan tåla större procentuella minskningar än en större, troligtvis då det i dessa fall kan röra sig om ganska små värden.

Detta har tillämpats i LMV-fall 98:18 där stora minusjämkningar tilläts av hovrätten bland annat då marken på flera av lotterna redan var ianspråktagen av respektive delägare med en byggnad på ofri grund. Att tomterna kring husen på ofri grund bröts ut till egna fastigheter hade ingen reell skillnad för vare sig ägarna av husen eller resterande delägare av klyvningsfastigheten, vilket alltså är i linje med förarbetena. Vidare var det viktigt att få ett effektivt och rationellt förrättningsförfarande vilket innebär att graderingsvärdering endast ska göras så långt som det behövs för att säkerställa delägarnas intressen. Därmed skulle fasta gränser enligt äldre lagstiftning motverka detta syfte om att kunna utföra förrättningar snabbt och effektivt. I LMV-fallet V99:6 har hovrätten troligtvis varit ute efter ett liknande resonemang kring en helhetsbedömning av påverkan på fastigheten. Dock har de felaktigt justerat graderingsvärdet till att innehålla värden av ekonomibyggnader då de anser att det är en stark koppling mellan produktionen på marken och ekonomibyggnaderna, vilket innebär att förrättning därmed kan genomföras. En korrekt lösning hade varit att diskutera kring den ursprungliga, betydligt större, avvikelser med avseende på alla de specifika förhållandena som gällde just denna förrättning och på så vis komma fram till att den stora avvikelser inte påverkade någons förmögenhetsställning i särskild omfattning.

Eftersom klyvning syftar till att bryta ett ickefungerande samägandeförhållande är även det en viktig faktor att ta hänsyn till när storlek på avvikelser från graderingsvärde diskuteras. Det innebär att det är acceptabelt med större avvikelser i ett klyvningsförfarande än vid till exempel en fastighetsreglering trots att reglerna till stor del är desamma. Alltså är inte klyvningsinstitutet tänkt att skapa den bästa

fastighetsindelningen utan ska i första hand lösa problemen med ett besvärligt samägande. Sammantaget görs alltså en helhetsbedömning av alla förhållanden vid en klyvning, där hänsyn tas till värdet av att bryta samägandet, hur delägarnas ställning påverkas och hur stor den faktiska avvikelsen i graderingsvärde är. Således är inte de procentuella gränserna det enda som ska avgöra om en klyvning kan genomföras eller inte utan det är bara en del av bedömningen. Det blev tydligt i LMV-fall 88:5 där en skärgårdsfastighet skulle klyvas och det bara fanns ett möjligt sätt att dra gränserna, vilket innebar att klyvningen genomfördes trots stora procentuella avvikelser från delägarnas graderingsvärde.

Vad gäller så kallad plusjämkning finns det lite eller rent av ingen praxis. Det tas upp i förarbetena där det framgår att de gränser som finns för minusjämkning ska gälla även vid plusjämkning men att de inte ska tolkas lika snävt. Stor vikt ska läggas på de åtgärder och investeringar som kan komma att krävas av en fastighetsägare efter en åtgärd för att få en ändamålsenlig användning av marken samt storleken på den ersättning som eventuellt ska utgå inom förrättningen. Detta med tanke på att delägarnas ekonomiska ställning inte nämnvärt ska påverkas. En märklig detalj i lagstiftningen är att likviden ska beaktas vid bedömningen av plusjämkningen. Att göra så innebär att en likvidvärdering måste ha gjorts och att likvidvärdet påverkar lottindelningen i ett skede där tanken är att beslut ska tas med avseende på graderingsvärdet. Det har inte gått att finna något om denna problematik vare sig i den teoretiska eller praktiska undersökningen men det är helt klart en besynnerlig följd av lagstiftningen, speciellt eftersom det är tydligt att graderingsvärderingen ska göras i ett tidigare skede än likvidvärderingen. Att det inte har skrivits eller diskuterats om detta tidigare beror på att det med all sannolikhet inte är något problem i praktiken.

Värt att notera är att skyddet i 11 kap. för plusjämkning, men även minusjämkning, utformats för att vara lika det i 5 kap. 8 § FBL. För medgivande till stora minusjämkningar finns krav på skriftlighet, genom 5 kap. 18 § FBL, men detta gäller inte för medgivande till stora plusjämkningar. Detta är en intressant skillnad då det är klart att en för stor plusjämkning kan vara besvärande för en fastighetsägare men tydligen inte så besvärande att skriftligt medgivande behövs. En minusjämkning förefaller därför ha ansetts vara till större nackdel än en plusjämkning i lagstiftningen. Med tanke på att delägarna ska vara i samma ekonomiska situation före och efter en åtgärd borde det vara av samma vikt att bli av med mark som att behöva betala stora ersättningar eller göra stora investeringar utan att fastighetens värde som säkerhet nödvändigtvis ökar i lika hög grad.

För att beräkna hur stor avvikelsen är från varje delägars respektive andel av graderingsvärdet vid en klyvning har det observerats att det gjorts enligt två olika varianter. Det ena sättet beräknar avvikelsen i relation till delägens ursprungliga andel av det totala graderingsvärdet för alla lotter. Det andra sättet beräknar avvikelsen som skillnaden mellan lottens andel av graderingsvärdet och delägens andel av klyvningsfastigheten, helt enkelt delägens förändring i procentenheter. Dessa olika metoder kan ge mycket olika resultat och användning av fel metod kan ge ett resultat

som endast till synes uppfyller storleksskyddet. Den första varianten är därmed den korrekta då den tar hänsyn till varje delägares relativa förändring medan den andra metoden är inkorrekt då den inte tar hänsyn till den relativa förändringen, eftersom den endast beräknar skillnaden. I de akter som granskats har den felaktiga metoden använts i förvånansvärt många fall. Visserligen var det i flera fall så små avvikelser att klyvningen varit genomförbar i vilket fall som helst. Ett större problem är det hovrättsfall, Svea hovrätt Ö 6557-06, som det ofta hänvisas felaktigt till i lagkommentaren av Bonde m.fl. och övrig litteratur. Det har i rättsfallsreferatet inte redovisats någon beräkning av avvikelsen av graderingsvärdet vid prövningen av storleksskyddet, men ofta sägs det att avvikelsen är 15 % vilket den är om den felaktiga beräkningsmetoden används. Om avvikelsen beräknas korrekt är den närmast ca 30 %. Det går inte att utläsa i rättsfallsreferatet om hovrätten varit medveten om felaktigheten eller inte vilket innebär att det blir svårt att använda fallet som vägledande.

En frågeställning uppkom i samband med granskningen av två klyvningar, dels en i Östergötlands län, fall 29, där en jordbruksfastighet på ca 17 ha klövs till två bostadsfastigheter med skog för husbehovsved. Dels en som arkiverats under Västra Götalands län, fall åtta, där en jordbruksfastighet på ca 34 ha klyvs till en lott för skogsbruk och en lott för bostad med mindre djurhållning. En fråga som uppstod i samband med dessa två fall var om det är klyvningsfastighetens eller klyvningslotternas ändamål som ska styra vilka gränser för avvikelse i graderingsvärde som kan anses acceptabla. I undersökningen i detta arbete har det inte framkommit hur detta förhållande ska tolkas. Det torde dock vara så att det är klyvningsfastighetens ändamål som är det avgörande då gränserna till viss del ska ha en skyddande funktion, vilket syns i att den lägsta gränsen är för jordbruksfastigheter. Att då utgå från lotternas ändamål vore att kringgå skyddet.

5.1.3 Förutsättningar för värdering

Det är tydligt att ett av syftena med graderingsvärderingen är att det endast ska göras när det är nödvändigt, med så hög noggrannhet som behövs i det aktuella fallet. Det finns stora likheter mellan graderingsvärderingen och likvidvärderingen, vilket beror på att det är tänkt att graderingsvärderingen ska ligga till grund för likvidvärderingen. Samma arbete ska alltså kunna användas till båda värderingarna för att spara resurser. I förlängningen innebär det att graderingsvärderingen kan göras översiktligt eller till och med inte alls om det är uppenbart att alla villkor är uppfyllda, exempelvis om all mark har samma egenskaper behövs ingen närmare värdering än att konstatera att all mark är av samma värde. Detta har till exempel gjorts i klyvningsakt nummer 27 där all mark har ansetts ha lika värde då den ingår i en exploatering för bostadsändamål samtidigt som skogen ansågs vara för orten normalbeskogad.

I betänkandet till fastighetsbildningslagen diskuterades hur graderingsvärdena skulle fastställas, det alternativ valdes som innebar att graderingsvärdet skulle baseras på ett avkastningsvärde eller ett marknadsvärde och därmed bestämmas i penningar. Det främsta alternativet hade varit att ta fram särskilda jämförelsetal för mark med olika egenskaper, vilket var fallet i tidigare lagstiftning. I litteraturen har det nämnts att

graderingsvärde alltid ska bestämmas i penningar, men med det sagt torde det inte finnas något hinder mot att översiktligt bestämma ett graderingsvärde, exempelvis genom att ge all mark lika värde. Detta då tanken är att graderingsvärdering endast ska göras när det är nödvändigt vilket även skrivits in i första stycket 5 kap. 9 § FBL. Anledningen att ett eventuellt belopp ska bestämmas i penningar är för att underlätta tanken med systemet att samma värderingsarbete ska kunna ligga till grund för både graderings- och likvidvärderingen.

I de tvistiga klyvningarna är det mycket vanligt att klyvningsfastigheterna innehåller skog. Eftersom skogen vid graderingsvärderingen ska anses vara bevuxen med ett för orten normalt skogsbestånd för den aktuella boniteten som finns på varje plats, förekommer det några olika metoder för att uppskatta detta värde. Dels finns det ett av Lantmäteriet framtaget tabellverk som låter graderingsvärdet motsvara ett genomsnittligt värde under en omloppstid för bestånden i deras respektive godhetsklass, det vill säga bonitet. Den metoden används ofta av olika värderare och förefaller vara en god schablon som ger rimliga värden. Dels finns det vissa andra metoder som går ut på att använda vanliga skogsvärderingsmodeller, så som beståndsmetoden, fast med justerade värden som syftar till att motsvara något slags medelvärde för orten. Till exempel att ge all skog åldern av halva den omloppstid som är aktuell för den ifrågavarande boniteten, vilket då simulerar en skog med en jämn åldersfördelning. Även detta ter sig vara en rimlig metod även om den inte används i lika hög utsträckning, dock som schablon något av en grövre variant. Då värdet på skog inte är linjärt med åldern på beståndet kommer användandet av ett medelvärde som utgår från åldern på skogen ge ett resultat som ligger något isär från det verkliga normalvärdet. I några enstaka fall har graderingsvärdet bestämts med hjälp av medelboniteten på fastigheten, eller så har nästa åtgärd, det vill säga huggningsklass, bestämts till lika för hela skogen. Detta ger ett felaktigt värde då resultatet blir en skog som är genomsnittlig för fastigheten och inte normal för orten.

Tillfälliga förhållanden ska tas hänsyn till vid graderingsvärderingen om det inte finns särskilda skäl till att bortse från dem. Det är svårt att bedöma vad som är sådana särskilda skäl men ett bra förhållningssätt är det som nämns i betänkandet till fastighetsbildningslagen nämligen att om förhållandet kan tänkas ändras under förrättningens gång bör värdepåverkan av det bortses från vid värderingen. Situationer kan uppstå då det både är möjligt att ta med och inte ta med tillfälliga förhållanden i graderingsvärderingen. Det tycks finnas lite praxis om frågan samt att det sällan finns diskussion i förrättningarna om vad som är särskilda skäl att bortse från tillfälliga förhållanden eller inte, men i de flesta fall tas de med i värderingarna gjorda i klyvningsförrättningarna.

Vid granskningen av akterna i detta arbete har en tydlig koppling mellan reglerna i 11 kap. 4 och 7 §§ FBL observerats, nämligen den prövning som kan utföras vad gäller plusjämkning, och de likvider som kan komma att utgå. Ofta när val görs mellan mot varandra stående yrkanden för att genomföra klyvningen väljs det som ger lägst likvid, men det är sällan prövningen av plusjämkningens storlek tagits upp enligt 11 kap. 4 §

FBL. Vid prövningen är det som sagts ovan en helhetsbedömning som ska göras vilket innebär att för höga likvider kan fälla ett alternativ även om det till synes är inom de tillåtna gränserna. Ibland är det två eller flera rimliga likvider som ställs mot varandra men i något fall har det ena alternativet ansetts ha för hög likvid och därmed borde det alternativet sorterats bort vid prövningen av 11 kap. 4 § FBL, inte vid avvägningen i 7 §. Denna problematik togs upp i LMV-fall 96:13, där ett av yrkandena innebar en likvid om ca 2,5 miljoner kronor. Någon prövning enligt 11 kap. 4 § gjordes dock inte utan endast ett avvägande mellan yrkandena enligt 11 kap. 7 § FBL, där det alternativet valdes bort på grund av den höga likviden.

5.2 Klyvningsförrättningarna

Till att börja med kan det konstateras att det i ett betydande antal av de tvistiga klyvningarna, nämligen ca 18 %, helt saknas en graderingsvärdering eller att den är felaktig. I flera av dessa fall användes istället en likvidvärdering som grund till alla beslut. I fall nummer 1-9 saknas en graderingsvärdering helt eller är felaktig, i fall 10-12 sammanfaller graderingsvärderingen med likvidvärderingen, vidare handlar fall 13-16 om skogsvärdering, fall 17-20 handlar om översiktliga graderingsvärderingar, fall 21-25 handlar om minus- och plusjämkning, fall 26-30 innehåller övriga intressanta frågor och fall 31-33 exempel på korrekta förrättningar.

5.2.1 Graderingsvärdering saknas

I flera av dessa fallen beräknades värdet på lotterna inklusive de byggnader som fanns eller de gånger det var fråga om skog beräknades användes värdet av dess faktiska tillstånd och inte dess värde som normalbeskogad. Det kan spekuleras om det i vissa fall väljs att strunta i graderingsvärderingen till exempel för att spara tid och därmed kostnader för delägarna utan att det framgår av akterna. Det är även troligt att det många gånger värderas högre att få till låga likvider idag än att få till den mest rättvisa fördelningen av graderingsvärdena vilket är ett mer långsiktigt perspektiv på fastighetsbildningen. Uppmärksammas bör att hovrätten i fall nummer 16 har återförvisat fallet för vidare handläggning efter överklagan då det saknats en graderingsvärdering och därmed tryckt på behovet av en sådan.

Ett typexempel där en graderingsvärdering saknas är fall nummer två där endast en likvidvärdering utförs. Någon graderingsvärdering nämns heller inte i förrättningen vilket kan bero på antingen ett misstag, bristande kunskap eller att det ignorerades från förrättningslantmätarens sida då det inte ansågs behövligt. Lotterna anpassas efter de sökandes andelar i klyvningsfastighetens totala värde. Det alternativ väljs som bäst motsvarar deras respektive andelar.

Ett annat fall som utmärker sig i denna kategori är fall nummer fem. Här tas ett preliminärbeslut om lottläggningen där endast en översiktlig bedömning görs och vid fortsättningen tas resterande beslut enligt de tveksamma grunderna i preliminärbeslutet. I detta fall förefaller graderingsvärderingen och prövningen av denna fallit mellan stolarna och fokus istället legat på prövningen enligt 11 kap. 7 § FBL.

Fall nummer åtta handlar om klyvning av en skogsfastighet med mindre bebyggelse. Här har förrättningslantmätaren fört ett annat resonemang än det som anges ovan vad gäller gränser för fastighetsskyddet och fastighetens ändamål. Denne säger att graderingsvärde ska ta sikte på fastighetens långsiktiga avkastning och uppdelningen i en bostadsfastighet och en skogsfastighet gör att frågan om graderingsvärdering har underordnad betydelse. Alltså menar förrättningslantmätaren att om ändamålet ändras mellan klyvningsfastigheten och klyvningslotterna går förrättningen att genomföra oavsett värdeförändring för delägarna. Detta torde vara ett felaktigt resonemang då den skyddande funktionen som gränserna har, i enlighet med diskussion i avsnitt 5.1.2, går förlorad.

5.2.2 Graderingsvärdering sammanfaller med likvidvärdering

Ett fall där det är helt riktigt att sätta graderingsvärdet lika med likvidvärdet är fall nummer tolv. Fastigheten är av ett speciellt slag, nämligen en vattenfastighet, och det resonemang som förrättningslantmätaren har för att bara använda likvidvärderingen är korrekt och kan lika gärna användas för andra slags fastigheter med rätt förhållanden. Exempel på sådana förhållanden är vid obebyggd mark som ska användas för exploateringsändamål eller obebyggd jordbruksmark med lika karaktär.

I fall nummer tio bedöms graderingsvärderingen stå i proportion till likvidvärderingen. Detta antagande är acceptabelt i de enklare fallen med tämligen homogena markförhållanden och då det på så vis är lätt att konstatera. I detta fall finns det både bostadshus och ekonomibyggnader samt stora arealer skogs- och myrmark med antagligen skiftande karaktär vilket gör det nödvändigt att utföra en fullständig graderingsvärdering. På grund av de komplexa förhållandena är det svårt att dra den slutsatsen som görs vad gäller plusjämkningen utan stöd av en noggrannare graderingsvärdering.

5.2.3 Skogsvärdering

De flesta av graderingsvärderingarna av skogsmark som observerats har gjorts korrekt enligt den av Lantmäteriet framtagna tabellmetoden. Några har gjorts korrekt men med den alternativa lösningen där halva omloppstiden används, vilken beskrivs ovan i kapitel 5.1. Ytterligare några har värderats genom att använda ett av förrättningslantmätaren eget framtagna tillvägagångssätt. I de övervägande antalen fall då en sakkunnig värderare tagits in för att göra en graderingsvärdering har denna gjorts korrekt enligt vedertagna modeller, endast några få undantag har observerats.

I värderingen till fall nummer 13 har förrättningslantmätaren med stöd av en sakkunnig värderares uppgifter använt sig av medelbonitet för respektive områden på fastigheten tillsammans med areal produktiv skogsmark för att ta fram ett värde på virkesproduktionen, som sedan fördelas mellan lotterna. Detta förfarande tar inte hänsyn till normalbeståndet på orten utan endast vad som kan förväntas vara de långsiktiga förhållandena på just den fastigheten. I fallet har alltså ett medelvärde som ska motsvara normalvärdet tagits fram för att fördela den långsiktiga

produktionsförmågan, men i själva verket är det ganska långt ifrån en korrekt graderingsvärdering.

Fall nummer 15 innehåller en variant på graderingsvärdering som innebär att förrättningslantmätaren jämfört skogens graderingsvärde från en förrättning drygt 100 år tidigare med de idag framtagna värdena för bonitet på marken. Då de följer samma mönster väljer förrättningslantmätaren att sätta graderingsvärdet lika med boniteten, alltså ett värde på hur mycket virke marken producerar under ett år. Detta tar inte hänsyn till det för orten normala skogsbeståndet idag utan jämför endast med samma fastighet under en längre tidsperiod, därför har syftet med graderingsvärderingen missats något. I praktiken är det dock mycket möjligt att resultatet inte hade skiljts sig något om en korrekt graderingsvärdering hade utförts. Värt att notera är även att det i förarbetena anges att graderingsvärdet ska fastställas till ett avkastnings- eller marknadsvärde. I detta fall har en noggrann värdering genomförts utan att resultatet blivit ett värde i pengar. Tanken med att graderingsvärdet ska bestämmas som ett avkastnings- eller marknadsvärde är som nämns i förarbetena att göra det mer lättförståeligt för de inblandade samtidigt som det skapar en enhetlighet, något som alltså till viss del förlorats i detta fall. Vidare är formuleringen i ersättningsbeslutet diffus då det sägs att skillnaden i graderingsvärde är så liten att den inte ger upphov till ersättning. Detta är irrelevant då ersättningen bestäms efter skillnad i likvidvärde och inte i graderingsvärde.

5.2.4 Översiktliga graderingsvärderingar

I undersökningen har det observerats ett antal fall där en fullständig graderingsvärdering inte har gjorts utan istället en översiktlig värdering eller i vissa fall endast en bedömning. Dessa fall anses dock falla inom lagens ramar eftersom det är tydligt att graderingsvärderingar endast ska göras i den mån det är nödvändigt. Det är också ett tydligt syfte angivet i förarbetena att förrättningsarbetet ska vara resurseffektivt. Nämnas ska även att vissa fall, exempelvis fall 18 och 19, är på gränsen till inkorrekta då de gjorts översiktligt på ett sätt som inte riktigt följer tanken med graderingsvärderingens kontroll av delägarnas avvikelse i graderingsvärde. I de fallen hade en fullständig graderingsvärdering varit önskvärd för att få ett tydligare och mer korrekt resultat av åtgärden.

Ett typexempel på en förrättning där graderingsvärderingen gjorts översiktligt är fall nummer 17. I detta fall har all mark oavsett typ så som skog, bete eller övrig mark bedömts av den sakkunnige värderaren ha ungefär samma värde och fördelat sig lika över de bägge lotterna. Då fastigheten är att se som en exploateringsfastighet då det finns ett antaget planprogram för detaljplan har ett värde på ca 4-6 kr/m² använts på hela fastigheten. Förrättningslantmätaren har därmed på ett korrekt sätt använt sig av möjligheten att göra en översiktlig graderingsvärdering.

Ett annat fall som kan kategoriseras som på gränsen till fel är nummer 20. I denna klyvning har inte någon graderingsvärdering gjorts överhuvudtaget då lotterna väldigt överslagsmässigt bedömts motsvara delägarnas andelar. Detta gjordes även för

likvidvärderingen vilket medförde att ingen ersättning utgick. Värderingen strider inte nödvändigtvis mot lagen men den ligger mycket nära gränsen för vad som kan anses vara godtagbart. Detta då det i ett övervägande antal fall får anses vara nödvändigt att utföra en fullständig graderingsvärdering, speciellt som det i detta fall handlar om ca 60 ha mark, flera delägare och svårigheter att bilda lämpliga lotter enligt 3 kap. FBL.

5.2.5 Minus- och plusjämkning

För kontrollen av avvikelser från graderingsvärdet vid prövningen av 11 kap. 4 § FBL görs i de flesta fall en jämförelse med de gränser som nämnts som vägledande i förarbetena. Ofta stannar prövningen där efter att avvikelser konstaterats vara lägre än de gränserna, men i flera fall är avvikelser närmare eller över gränsen och då görs en helhetsbedömning, som till exempel tar hänsyn till byggnader på ofri grund och de möjligheter som finns att skapa lämpliga lotter. Avvikelsen kan på så vis tillåtas i vissa av dessa fall som anses ligga nära de vägledande gränserna. Värt att notera är att kontrollen om graderingsvärdet ökas, i sådan omfattning att olägenheter uppstår för delägarna, utförs sällan eller inte alls. Dock genomförs en del klyvningar med stora avvikelser både uppåt och nedåt med stöd av att de delägarna som drabbas av jämkningen har medgett lottläggningen i och med att klyvningen görs enligt deras yrkande.

Fall nummer 22 innehåller en klyvning med stora avvikelser både uppåt och nedåt. Delägarna har inkommit med yrkanden som i stora drag överensstämmer med varandra vilket gör att förrättningslantmätaren anser att de i stort sett är överens om lottläggningen. Vid graderingsvärderingen konstateras att avvikelser är -25 % för den ena lotten vilket bedöms vara inom gränsen. Den andra lotten får en avvikelse på +50 % men eftersom lotternas värde bedöms vara lika blir det minimala likvider och därmed uppkommer ingen olägenhet för de delägare som blir tilldelade den lotten. Detta får anses vara en korrekt prövning av plusjämkningen speciellt då det indirekt konstateras att delägarnas ställning inte kommer att ändras efter klyvningen vilket är ett av syftena med hela bestämmelsen. En liknande prövning av plusjämkningen gjordes i fall 24 där 21,8 % inte ansågs medföra avsevärd olägenhet även om avvikelser är långt över de 5-12 % som enligt praxis anses vara gräns för minusjämkning i liknande fastigheter. De gränserna får även vara vägledande vid plusjämkning trots att högre avvikelser generellt kan tillåtas jämfört med minusjämkning.

I fall 23 har väldigt stora avvikelser tillåtits som i de flesta fall annars skulle varit otillåtna. Detta görs genom en helhetsbedömning som bland annat innehåller vikten av upphävande av samägande, förbättringar i skogsbruket och att ett visst område använts av en delägare under lång tid.

Fall 25 är ett exempel på när en felaktig beräkning av avvikelser från graderingsvärdet gjorts. Beräkningen är gjord enligt den felaktiga metoden, se kapitel 5.1.2, där en skillnad istället för en förändring tas fram. Detta innebär att en förändring i procentenheter anges istället för förändringen i procent. Utfallet av den i fallet felaktiga beräkningen respektive hur den blivit vid en korrekt beräkning anges nedan i tabell 6.

Värdering i tvistiga klyvningar

Det är möjligt att en korrekt beräkning inte hade påverkat utfallet i just den här klyvningen men det är tydligt att det i vissa fall kan ändra bedömningen då det snabbt blir stora skillnader.

Tabell 6 Korrekt beräkning av avvikelser jämfört med den vanligt förekommande felaktiga varianten

Lott	GradV	Ägarandel	Ägarandel av GradV	Förändring av GradV	Skillnad i % -enheter
A	9 200 000 kr	33,73 %	7 950 000 kr	16 %	5 %
B	14 370 000 kr	66,27 %	15 620 000 kr	-8 %	-5 %
Totalt	23 570 000 kr				

5.2.6 Övriga fall

Utöver de fall som kommenterats ovan har även en del andra intressanta frågeställningar uppkommit i andra akter. I fall 26 är delägarna överens men förrättningslantmätaren anser inte att samtycket uppfyller skriftlighetskravet i 11 kap. 9 § med hänvisning till 5 kap. 18 § FBL. Vilket innebär att 11 kap. 4 § FBL måste prövas, det ska dock noteras att krav på skriftlighet endast krävs för minusjämkning. Fall 27 innehåller diskussioner om hur mark för exploatering ska värderas, antingen som om den är detaljplanelagd eller inte. Vid värderingstidpunkten var den inte detaljplanelagd, men fastighetsdomstolen beslutar tillslut att marken ska värderas som detaljplanelagd tvärtemot den förordnade sakkunniga värderarens åsikt. Fastighetsdomstolen menar alltså att i dessa situationer ska förväntningsvärden räknas med i likvidvärderingen. Förutom frågan kring värderingsgrunderna är fallet ytterligare ett exempel där förutsättningarna är sådana att det räcker med att konstatera att graderingsvärderingen sammanfaller med likvidvärderingen, och således uppfylls målsättningen i förarbetet med att undvika dubbelarbete i samband med värderingarna och att graderingsvärdena kan motsvara marknadsvärdet. En intressant fråga som uppkom vid den värdering som görs i samband med fall nummer 28 är hur mark med byggnad på ofri grund ska värderas. Värderingsmannen menar att markvärdet kan halveras på grund av denna omständighet, med hänvisning till rättsfall. Denna metodik anses vara rimlig med tanke på den värdepåverkan ett sådant arrendeförhållande kan ha.

5.2.7 Korrekta förrättningar

I de tre fallen 31-33 är klyvningarna gjorda på ett korrekt sätt och det finns genomgående goda motiveringar och tydliga beräkningar i akterna. Exempelvis nummer 32 där det rör sig om en ganska stor avvikelse i graderingsvärde men det finns goda välmotiverade skäl att genomföra klyvningen. Även fall 33 där graderingsvärderingen har gjorts översiktligt men även det förfarandet har motiverats på ett bra och tydligt sätt.

5.3 Synpunkter

Under granskningen har ett antal funderingar och synpunkter utöver de redovisade ovan framkommit. Dessa har inte endast handlat om graderingsvärderingsinstrumentets tillämpning utan även frågor rörande klyvningar i allmänhet.

Värderingen i tvistiga klyvningar fungerar i stort bra, det är förhållandevis få fall som görs felaktigt sett till det stora antalet klyvningar som genomförs. Dock är det en betydande del, sett endast till de tvistiga klyvningarna som genomförs felaktigt. Det är tydligt att det på grund av de komplicerade förhållandena ofta krävs en stor arbetsinsats för att skapa en god utformning av lotterna.

5.3.1 Graderings- eller likvidvärde

Lagstiftningen kring graderingsvärdering vid klyvning är utformat utifrån att skydda de enskilda delägarnas intressen på så vis att deras andel ska motsvara den del av marken de ges. Exempelvis om det ändamål för vilket fastigheten som ska klyvas är skogsbruk sker en prövning av lotterna inom ramen för 11 kap. 4 § FBL, för att se om de kan anses ge en långsiktigt god avkastning. Lotternas förmåga att ge en god avkastning och ha en för ändamålet god utformning prövas dock redan i och med de allmänna villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. FBL. Därmed behöver inte bestämmelserna i 11 kap. prövas med utgångspunkt att skydda mot bildandet av olämpliga fastigheter utan endast se till att delägarnas ekonomiska ställning inte nämnvärt påverkas. Då det allmännas intressen och fastigheternas lämplighet skyddas genom 3 kap. återstår endast att skydda de enskildas intressen. Det är tänkbart att de enskildas intressen har ändrats de senaste åren och gått från att se på skogen som ett långsiktigt ägande och förvaltande till att istället se på den kortsiktiga vinsten. Idag är det med andra ord mer troligt att en fastighetsägare innehar marken som ett investeringsobjekt under en kortare period. Att minimera de likvider som kan komma att utgå väger därmed tyngre för fastighetsägarna än att kunna bedriva ett långsiktigt uttag av virke från skogen. Att ca 96 % av alla klyvningar sker med överenskommelser kan, förutom kostnadsaspekten, ses som ett tecken på att fastighetsägare inte tycker att en, enligt 11 kap. FBL, komplett klyvningsprocess är rätt sätt att fördela deras gemensamma fasta kapital.

Förutom ovanstående tillkommer det förhållande, att det är tidskrävande och på så vis medför höga kostnader vilket påverkar delägarnas val att lösa uppdelningen på egen hand. I den låga andelen fall, ca 4 %, då en officialvärdering och därmed även en separat graderingsvärdering krävs ställs höga kunskapskrav på den som ska utföra värderingen vilket innebär att en speciell sakkunnig värderare ofta måste tas in till höga kostnader. Det är också frågan om de delägarna som är inblandade i de tvistiga klyvningarna skulle vilja ha en annan lösning än de 96 % som kan göra det med överenskommelse, som ofta innebär att delning sker efter en likvidvärdering. Troligt är att samma egenskaper hos klyvningslotterna värderas på samma sätt för delägare både i tvistiga och otvistiga klyvningar. Från denna synvinkel borde därmed endast en likvidvärdering utföras för att på så vis likna de förhållanden som ofta råder vid en frivillig överenskommelse. Till

slut ska det även poängteras att de flesta delägarna inte vet vad syftet med graderingsvärdet är och att dela fastigheten efter en likvidvärdering skulle då ge ökad förståelse och tydlighet för de inblandade, det kan därmed även tänkas att överklagandefrekvensen på så vis minskar.

Ett större problem vid graderingsvärderingen är att fastigheterna ska värderas i obebyggt skick, främst med tanke på det komplicerade värderingsarbete som i de flesta fall måste utföras. Det som i första hand skapar problem är svårigheten att ta fram ett tillförlitligt ortprismaterial för obebyggd tomtmark. I undersökningen framkom inga fall där det förelåg tvist på så sätt att ingen ville tilldelas den lott som innehåller byggnader, snarare var det ofta flera delägare som ville tilldelas sådana lotter. Detta kan vara ett skäl att låta graderingsvärderingen göras inklusive byggnadernas värde. Ett annat skäl kan vara svårigheterna att i vissa fall ta fram två olika ortprismaterial, ett med och ett utan byggnader, då detta skapar onödiga kostnader och osäkerheter som delägarna måste ta. Alternativet att genomföra värderingen efter likvidvärderingen skulle innebära att en delägare kompenseras med mark istället för att en hög likvid utgår, något som kan vara önskvärt i vissa fall men inte andra.

Det finns situationer då det nuvarande graderingsvärderingsförfarandet tillför ett mervärde under förrättningen där det med bara en likvidvärdering vore svårt eller omöjligt att genomföra en klyvning. De situationerna uppkommer när det finns byggnader på fastigheten som utgör en så stor del av värdet att det inte går att kompensera skillnad i likvidvärde med mark, exempelvis en större bostadsfastighet inom detaljplan där fastigheten måste klyvas på ett speciellt sätt för att vara planenlig med extra byggrätt, eller en jordbruksfastighet där jordbruksföretaget arrenderar ytterligare mark och på så vis har ekonomibyggnader på sin egen fastighet till väldigt höga värden. Eftersom de flesta fall med klyvning består av större fastigheter med skog, jordbruksmark och byggnader skulle det finnas möjlighet att genomföra en klyvning med endast en likvidvärdering och kompensation med mark i stället för pengar.

Att graderingsvärderingar görs översiktligt är korrekt och helt i enlighet med intentionerna i FBL, det är en möjlighet som bör användas så ofta som möjligt för att undvika problemet med de dyra och tidskrävande fullständiga graderingsvärderingarna. I undersökningen framgick att det gjordes på så vis i ca 16 % av fallen, vilket får anses vara en låg andel med tanke på det antal graderingsvärderingar som gjorts felaktig, men med liten extra arbetsinsats skulle kunnat göras korrekt om de gjorts som översiktliga värderingar.

Ett alternativ till den nuvarande lagstiftningen är att ge en möjlighet för förrättningslantmätaren att själv bedöma om delningen kan ske endast på en likvidvärdering eller om en graderingsvärdering ska utföras. Detta torde dock leda till svårigheter för delägarna att förutse resultatet av en klyvning då det kommer bli svårt att få en helt enhetlig bedömning sett till alla klyvningar som sker i landet. Av samma skäl uppstår svårigheter för förrättningslantmätaren att bedöma varje enskilt fall, vilket leder till ökade förrättningskostnader då det innebär merarbete. Dock skulle ett sådant

förfarande kunna underlätta värderingen i vissa specifika fall, till exempel där det finns stora markreserver att tillgå, genom att undvika dubbelarbete. Osäkerheten angående hur och när lotternas utformning och fördelning kan göras utan en graderingsvärdering innebär dock större problem än de fördelar som kan vinnas i de fallen det är uppenbart att endast en likvidvärdering kan användas.

Slutligen kan sägas att många faktorer tyder på att det i de flesta situationer skulle gå bra att genomföra en klyvning på enbart en likvidvärdering, men storleken på den bedömt inte obetydliga andelen fall där det inte går att kompensera med mark vid delning efter likvidvärdena gör att det nuvarande förfarandet bör behållas.

5.3.2 Penninginteckningar

I undersökningen har det noteras att det på sammanträden ofta uppmärksammas frågor kring penninginteckningar. Många önskar att de ska fördelas på ett speciellt sätt eller helt tas bort. Möjligheterna att vid en klyvning döda eller relaxera ett pantbrev finns inte, utan detta får göras utanför förrättningens ramar hos Inskrivningsmyndigheten. Eftersom det ofta frågas om detta från delägarnas sida finns det därmed en tydlig önskan att få hjälp med inteckningsförhållandena inom förrättningens ramar. Detta kan tänkas kunna göras på samma vis som vid en avstyckning enligt 10 kap. FBL, det vill säga med förfarandet att bilda inteckningsfria avstyckningslotter men med tillägget att kunna fördela inteckningarna. Detta förutsätter naturligtvis att en oskadlighetsprövning görs för att skydda panträttshavarnas intressen. För att hindra att en delägare ställer till besvär i det fortsatta ägandet med samintecknade fastigheter bör därmed en fördelning kunna gå att göra tvångsvis om någon yrkar på det.

6 Slutsats

Gällande lagstiftning för att bryta samägandet av en fastighet genom klyvning har sina grunder i äldre lagstiftning, JDL m.fl. Klyvningsinstrumentet används i jämförelse med andra fastighetsbildningsåtgärder relativt sällan. Ett övergripande mål med fastighetsbildningslagen var att fastighetsbildningsärenden skulle handläggas mer resurseffektivt än tidigare. Graderingsvärderingsinstitutet har en lång historia med grunder i skiftesreformerna från 1700- och 1800-talet där tanken var att ta fram ett system för att skapa lämpliga jordbruksfastigheter där eventuella skillnader jämnas ut med likvider. En skillnad i fastighetsbildningslagen jämfört med äldre lagstiftning var de gränser som anger hur stora avvikelser från delägarna graderingsvärde som accepteras, dessa är nu inte fasta utan har lämnats till praxis för att skapa ett något mer flexibelt system.

När fastighetsbildningslagen togs fram var det ett tydligt syfte att skapa en lagstiftning som både möjliggör en rättssäker handläggning av förrättningar samtidigt som de ska vara möjliga att genomföra på ett snabbt och effektivt sätt. Detta syns bland annat genom att en graderingsvärdering endast ska göras i den omfattning som krävs så att de enskildas intressen tillvaratas.

För plusjämkning kan det konstaterats att det finns lite information att tillgå, både i form av litteratur och praxis. Mest ledande är uttalandena i betänkandet till fastighetsbildningslagen som anger att samma ökning som minskning av graderingsvärde ska tålas, dock kan delägare generellt tåla större plus- än minusjämkningar. Vid tillämpningen får på grund av bristen på praxis de vägledande gränserna för minusjämkning även användas för plusjämkning. Den praxisen har luckrat upp de fasta gränser som fanns i äldre lagstiftning och som ska vara vägledande idag, i praktiken följs dock ofta de gamla gränserna vid klyvningar.

Generellt sett genomförs klyvningar, och i de tvistiga fallen officialvärderingar, enligt gällande lagstiftning. Dock har värderingarna i ca 18 % av de tvistiga fallen gjorts inkorrekt, det vill säga utan en graderingsvärdering eller att denna är utförd felaktigt, vilket får anses vara en betydande del av de tvistiga klyvningarna. En stor del av det totala antalet klyvningar, ca 96 %, genomförs med stöd av en överenskommelse, vilket gör att reglerna kring graderingsvärdering inte behöver prövas. Ungefär lika många värderingar utförs inkorrekt som översiktligt, detta var även tanken med värderingsinstrumentet i fastighetsbildningslagen och dess syfte att vara resurseffektivt.

Ett vanligt förekommande problem är att i flertalet förrättningar beräknas avvikelsen från ägd andel på ett felaktigt sätt i samband med graderingsvärderingen. Denna felberäkning kan ge relativt stora skillnader mot en korrekt beräknad avvikelse. I vissa fall kan detta helt ändra om en klyvning går att genomföra eller ej. Samtidigt är det ett misstag som är lätt att göra men svårt att upptäcka. Ytterligare värderingsproblematik som uppmärksammas är hur värdet för normalskog ska uppskattas. Detta har gjorts på

flera olika sätt och även om Lantmäteriet tagit fram en allmän metod används den inte genomgripande i alla värderingar. Visserligen är flertalet av de övriga metoderna inte att anse som fel men det saknas en enhetlighet i hur värderingarna utförs i klyvningsförrättningarna.

Andelen överklagade tvistiga klyvningar med avseende på ersättning eller lottläggning är ca 34 %. Med tanke på den ofta fientliga stämningen som råder vid en tvistig klyvning anses denna andel vara relativt låg, ett tecken på att lagstiftningen fungerar på ett godtagbart sätt och att förrättningslantmätarna lyckas genomföra klyvningar på så vis att delägarna blir nöjda även i de omstridda fallen.

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. 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.

7 Källförteckning

7.1 Litteratur

Bonde, F., Dahlsjö, A. & Julstad, B. (2013). *Fastighetsbildningslagen – En kommentar*. Version den 1 november 2013, Zeteo. Stockholm. Norstedts Juridik AB.

Ekbäck, P. (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning - Om fastighetsbildningslagen m.m.* Upplaga 2. Stockholm. Kungliga Tekniska Högskolan.

Jensen, U. (2010). *Panträtt i fast egendom*. Upplaga 8. Uppsala. Iustus förlag.

Karlsson, J. & Strand, D. (2008). *Klyvning vid tvist - lottilldelning*. Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för Teknik och samhälle, avdelning Fastighetsvetenskap. Hämtad från <http://www.lantm.lth.se/utbildning/examensarbete/rapporter/>.

Lantmäteriet. (2015). *Handbok FBL, kapitel 5-19* (Version 2015-01-21). Gävle. Lantmäteriet.

Lindfors, M. & Norell, J. (2013). *Tvångsvis klyvning – Undersökning av hur FBL 11:7 tillämpas i praktiken*. Examensarbete, Kungliga Tekniska Högskolan, Institutionen för Fastigheter och Byggande, avdelning Mark- och fastighetsjuridik. Hämtad från http://www.diva-portal.org/smash/resultList.jsf?dswid=1167&language=en&searchType=SIMPLE&query=klyvning&af=%5B%5D&aq=%5B%5B%5D%5D&aq2=%5B%5B%5D%5D&aqe=%5B%5D&noOfRows=50&sortOrder=author_sort_asc&onlyFullText=false&sf=all&jfwid=1167.

Selander, A. (2013). *Klyvning för att minska stämpelskatt*. Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för Teknik och samhälle, avdelning Fastighetsvetenskap. Hämtad från <http://www.lantm.lth.se/utbildning/examensarbete/rapporter/>.

Sjödin, E., Ekbäck, P., Kalbro, T. & Norell, L. (2011). *Markåtkomst och ersättning - För bebyggelse och infrastruktur*. Upplaga 3. Stockholm. Norstedts Juridik AB.

7.2 Offentliga tryck

Betänkande med förslag till lag om skifte av jord m.m. (1911). Kungliga boktryckeriet. P. A. Norstedt & söner. Stockholm.

Jordstyckningskommissionens betänkande. *Förslag till lag om delning av jord å landet m.m.* (1920). P. Palmquists Aktiebolag. Stockholm.

Prop. 1969:128, del B. *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till fastighetsbildningslag; given Stockholms slott den 26 september 1969.*

Skifteslagstiftningskommissionens betänkande. *Förslag till lag om delning av jord å landet m.m.* (1918). P. Palmquists Aktiebolag. Stockholm.

SOU 1963:68, Fastighetsbildning. *Betänkande avgivet av 1954 års fastighetsbildningskommitté.*

7.3 Elektroniska källor

Andersson, S. (2015). *Kommentar.*
http://juridik.karnovgroup.se/document/527708/elem/SFS1970-0988_K5_P8?versid=146-1-2005#annotations (2015-01-26).

Lantmäteriet. (2012). *Anvisningar och tabellverk för beräkning av graderingsvärde i skogen.* http://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-fastighet/vardering/intrang-i-skogsmark/anvisningar-och-tabellverk-for-berakning-av-graderingsvarde-i-skogsmark_2012.pdf (2015-03-09).

7.4 Rättsfall

7.4.1 NJA

NJA 1991 s. 425
NJA 1998 s. 62
NJA 2004 s. 106

7.4.2 Mark- och Miljööverdomstol

Dom 2012-10-30, F 10361-11

7.4.3 Hovrätt

Göta hovrätt 2010-12-06, Ö 2963-09
Svea hovrätt 2007-02-20, Ö 6557-06

7.4.4 Lantmäteriets rättsfallsregister

LMV 88:5
LMV V90:10 (90:21)
LMV 91:9
LMV 95:12
LMV 96:13
LMV 98:18
LMV V99:6
LMV 01:5

8 Bilaga 1 Undersökta tvistiga klyvningar

Län	Akt
Blekinge	1082-04/58
Dalarna	2061-1133, 2062-2584, 2039-2123, 2034-2119
Gotland	09-TIN-374
Gävleborg	2183-05/42, 2101-10/22, 2182-10/51, 2104-11/7, 2184-11/90, 2101-14/11
Halland	1384-06/204, 1384-06/284
Jämtland	2309-05/23, 2321-06/45, 2321-05/120, 2305-06/47, 2309-07/67, 2321-07/106, 2309-09/9, 2309-09/28, 2361-10/27, 2361-09/150, 2361-10/22, 2321-10/150, 2321-10/140, 2309-11/59, 2326-11/12, 2326-13/7, 2361-14/28, 2361-09/123
Jönköping	0662-1394, 0665-810, 0662-1595, 0683-1985, 0685-2225
Kalmar	0885-3214, 0883-2515, 0883-2933, 0881-1138, 0821-695, 0881-1238, 0861-1021, 0860-1203, 0884-1498
Kronoberg	0765-10/4, 0767-07/28
Norrbottn	25-F2006/597, 2521-07/7, 2584-08/16, 2521-09/50, 2521-11/49
Skåne	1264-890, 1286-1989, 1286-2169
Stockholm	0117-00/92, 0125-06/2, 0188-05/31, 0188-05/129, 0188-05/130, 0188-06/64, 0128-10/18, 0136-10/87, 0162-06/16, 0188-12/5, 0136-11/63, 0127-12/16, 0188-12/3, 0136-10/69, 0117-13/44, 0188-12/154, 0117-12/9
Södermanland	0482-03/17, 0461-05/10, 0488-08/47, 0488-09/39, 0488-10/24, 0461-13/21
Uppsala	0331-09/3, 0382-10/46, 0382-11/97
Värmland	1737-08/43, 1730-09/9, 1737-12/108, 1737-13/89
Västerbotten	2421-04/29, 2425-04/22, 2480k-05/116

Värdering i tvistiga klyvningar

Västernorrland	2284K-05/641, 2284K-05/607, 2283-04/8, 2260-07/47, 2284K-09/563, 2260-09/17, 2281K-F-4297, 2280-10/3, 2282-09/75
Västmanland	1981-1805
Västra Götaland	1435-97/25, 1435-881, 1486-582, 1435-945, 1460-357, 0665-810, 0662-1595, 1485K-07/162, 1446-118, 1435-855, 1480K-2008F115, 1486-683, 1482-1392, 0683-1985, 1482-1822, 0685-2308
Örebro	1862-53, 1882-231, 1885-795
Östergötland	0580k-90/05, 0513-03/38, 0512-07/7, 0582-10/38, 0512-11/17