

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

Avdelningen för fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet

Department of Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund University, Sweden

Albin Nilsson

Copyright © Albin Nilsson

Institutionen för teknik och samhälle
Fastighetsvetenskap
Lunds tekniska högskola
Hämtställe 7
Box 118
221 00 LUND

ISRN/LUTVDG/TVLM/16/5373 SE

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

Valuation of land with buildings on leasehold at partition

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Albin Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Eric Norén, Doktorand, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Karl Hafström Magnérus, Fastighetsrättslig expert, Lantmäteriet

Examinator/Examiner:

Ingemar Bengtsson, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Carl Olausson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Klyvning, hus på ofri grund, bostadsarrende, tomträtt, graderingsvärdering, likvidvärdering, värdering

Keywords:

Partition, house freehold, residential tenancy, leasehold, graduation score, liquidity score, valuation

Abstract

The objective of this work is to examine the impact on value that a house on leasehold has on the underlying land in a partition ordinance.

In order to build a foundation and create an understanding about houses on leasehold, partition tools and different methods of valuation I undertook literature studies. The literature consisted of, among other things, preparatory work for FBL and the Court of Appeal judgment V98:21.

Stage two of the project was to investigate how the Swedish authority for mapping, cadastral and land registration have handled valuation of partitions where house on leasehold occurred. With the help from Lantmäteriets Arkivsök service, which gave access to completed ordinance acts from all over Sweden, I could collect data over partitions where this problem had been tried.

Based on analysis of the learned theory and the result from searching the archives, I classified the valuations in partition ordinances with houses on leasehold into three different scenarios.

- Scenario one: Houses on leasehold turns into property fixture by partitioning.
- Scenario two: House on leasehold granted thru residential ground lease remains personal property after partitioning.
- Scenario three: House on leasehold granted thru joint ownership agreement remains personal property after partitioning.

My conclusion is that the impact on value on the underlying land of the house on leasehold differ depending on what scenarios that ordinance treats. In scenario one, the valuer should value the land as if it is undeveloped and thus no reduction of the underlying land value. In scenario two, where residential ground leases exists, the valuer should primarily look for comparable objects, that is to see how the prices on residential ground leases are different from undeveloped sites in the area. In cases where there are few or no comparable objects it can be appropriate to reduce land value by 30 percent. In the third scenario, land value depends on how a joint ownership agreement stands out against a third party. When I failed to find out that I have assumed that it can be compared to a usage right and if so required a greater reduction in land value, up to 50-80 percent.

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

Sammanfattning

Värdering av obebyggd tomtmark för småhus kan ibland vara svårt då det saknas ett bra ortsprismaterial. Ännu svårare är att värdera tomtmark för småhus som är bebyggda med byggnader på ofri grund. Tomtmark med byggnader på ofri grund upplåtna med nyttjanderätter anses ha ett lägre värde än tomtmark som är obebyggd eller tomtmark som är bebyggd av fastighetens ägare. Det beror på att nyttjanderätten anses vara en belastning som inte ger en marknadsmässig avkastning

Detta arbete ämnar belysa vilken värdepåverkan ett hus på ofri grund har på underliggande tomtmark i en klyvningsförrättning.

För att bygga en grund och skapa förståelse om hus på ofri grund, klyvningsverktyget och olika värderingsmetoder företogs litteraturstudier. Litteraturen bestod av bland annat av Lantmäteriets värderingshandbok, förarbeten till FBL och hovrättsdomen 98:21.

Steg två i arbetet var att utreda hur Lantmäteriet har hanterat värderingen i klyvningar där hus på ofri grund förekommit. Med hjälp av Lantmäteriets webbtjänst Arkivsök, som gav åtkomst till avslutade förrättningsakter från hela Sverige, söktes förrättningar där denna problematik prövats. Utöver sökandet av relevanta klyvningsförrättningar i arkivsök söktes även rättsfall från tidigare rapporter om tvistiga klyvningar. Ytterligare informationsinhämtning skedde genom intervjuer med värderare.

För att öka mängden analyserbara förrättningar användes Lantmäteriets faktureringsystem Agresso som sökmetod. I Agresso söktes efter förrättningar med åtgärden klyvning samt vilka har fakturerats för aktiviteten FVE – fastighetsrättslig värdering

Utifrån analys av inlärd teori samt resultatet av arkivsökningen kunde jag klassificera klyvningvärderingar med hus på ofri grund i tre olika typfall.

- Typfall 1: Hus på ofri grund blir fastighetstillbehör genom klyvningen.
- Typfall 2: Hus på ofri grund är upplåtet med bostadsarrende och förblir lös egendom efter klyvningens genomförande.
- Typfall 3: Hus på ofri grund är upplåtet med samäganderättsavtal och förblir lös egendom efter klyvningens genomförande.

Min slutsats är att värdepåverkan från huset på ofri grund skiljer sig åt beroende på vilket typfall som förrättningen behandlar. I typfall 1 bör ingen hänsyn tas till huset på ofri grund och därmed ingen reducering av underliggande tomtmarksvärde. I typfall 2, bostadsarrenden, bör värderaren i första hand leta efter jämförelseobjekt, det vill säga se hur priser på bostadsarrenden skiljer sig från obebyggda tomter i området. I de fall där det finns få eller inga jämförelseobjekt kan det vara lämpligt att reducera tomtmarksvärdet med 30 procent. I typfall 3 beror tomtmarksvärdet på hur ett samäganderättsavtal står sig emot tredje part. Då jag inte lyckats ta reda på det har jag antagit att det kan liknas vid en nyttjanderätt och om så är fallet krävs en större reduktion av tomtmarksvärdet, upp till 50 – 80 procent.

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

Förord

Med detta examensarbete omfattande 30 högskolepoäng avslutar jag min utbildning till Civilingenjör i Lantmäteri vid Lunds tekniska högskola. Examensarbetet har utförts vid avdelningen för Fastighetsvetenskap på uppdrag av Lantmäteriet.

Valet av exjobbsämne var långt ifrån självklart då jag började. Men även det inte är livsombärande för många så har det varit intressant för mig, jag vill därför tacka Fredrik Warnquist som introducerade mig för ämnet och hjälpte mig igång med skrivandet.

Under arbetets gång har jag fått mycket hjälp av mina handledare Eric Norén och Karl Magnérus Hafström samt min far Bengt Olof Nilsson, ett stort tack utfärdas till Er. Jag vill även rikta tacksamhet åt närstående och vänner som, utan att klaga, lyssnat när jag berättat om vad jag ägnat mig åt denna vår.

Lund, den 24:e Maj 2016
Albin Nilsson

Innehållsförteckning

1 Inledning	13
1.1 Bakgrund	13
1.2 Syfte	14
1.3 Frågeställning	14
1.4 Metod	14
1.5 Källkritik	15
1.6 Avgränsningar	15
1.7 Felkällor	15
1.8 Befintlig kunskap	16
2 Definitioner och förkortningar	17
2.1 Begrepp	17
2.2 Lagar.....	18
3 Teori.....	19
3.1 Hus på ofri grund.....	19
3.2 Fastighetsvärdering	19
3.2.1 Allmänt om fastighetsvärdering	19
3.2.2 Olika värdebegrepp.....	21
3.2.3 Ortsprisivärdering	21
3.2.4 Avkastningsvärdering	22
3.3 Bostadsarrende	23
3.4 Hus på ofri grund vid taxeringsvärdering	24
3.5 Klyvning.....	25
3.5.1 Allmänt om klyvning.....	25
3.5.2 Klyvningens historik.....	25
3.5.3 Vad kan klyvas?.....	26
3.5.4 Hantering av samfälligheter och rättigheter	26
3.5.5 Vad krävs för att skapa en klyvningslott?.....	27
3.5.6 Fördelning av mark och klyvningslotter.....	27
3.5.7 Byggnaders påverkan vid klyvning	28
3.5.8 Inteckningar vid klyvning.....	29
3.5.9 Graderingsvärdering	29
3.5.10 Likvidvärdering	31
3.5.11 Exempel på klyvning - beräkning av graderingsvärde och likvid	32
3.6 Rättsfallet 98:21, Marumfallet	33
4 Utredning	36
4.1 Resultat från Arkivsök	38

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

4.1.1 Akt 2321-06/45, Åre Mörsils-Sällsjö 1:7 (slutförd 2006-08-01), graderings- och likvidvärdering.....	38
4.1.2 Akt 1446-313, Karlsborg Mällboön 1:1 och Karlsborg Svartebäcken 1:3 (Slutförd 2012-01-30). Graderings- och likvidvärdering	39
4.1.3 Akt 0136-12/24, Haninge Ängsholmarna 1:1 (slutförd 2012-05-22). Graderings- och Likvidvärdering	40
4.1.4 Akt 0188-12/100, Norrtälje Väddö Backa 2:17 (Slutförd 2013-05- 17) graderings- och likvidvärdering	40
4.1.5 Akt 0136-05/65, Haninge Nåttarö 1:5 (Slutförd 2005-11-30). Enbart Likvidvärdering	41
4.1.6 Akt 0188-05/31, Norrtälje Kudoxa 1:21 (slutförd 2007-04-02). Enbart likvidvärdering	42
4.1.7 Akt 0120-03/121, Värmdö Lillsved 1:14 (Slutförd 2007-04-18). Enbart likvidvärdering	42
4.1.8 Akt 0192-97/59, Nynäshamn Kängsta 1:2, 2:2 (Slutförd 2008-01- 23) Graderings och Likvidvärdering	43
4.1.9 Akt 0120-10/34, Värmdö Västerby 5:198 (2010-12-22). Enbart Likvidvärdering	44
4.1.10 Akt 0136-10/87, Haninge Gränö 1:173 (slutförd 2010-12-23). Enbart likvidvärdering	44
4.1.11 Akt 0188-12/154, Norrtälje Vagnsunda 1:130 (slutförd 2014-03- 12). Graderings- och Likvidvärdering	45
4.2 Sammanställning av resultat från arkivsökning	45
5 Diskussion.....	49
5.1 Olika typfall.....	49
5.1.1 Typfall 1 Lös egendom blir fastighetstillbehör efter klyvning	49
5.1.2 Typfall 2 Lös egendom förblir Lös egendom efter klyvningen (bostadsarrende).....	52
5.1.3 Typfall 3 Lös egendom förblir Lös egendom efter klyvningen (fortsatt samäganderättsavtal).....	53
5.2 Hur har metoden inverkat på resultatet samt studiens begränsningar och svagheter.....	54
6 Slutsats	55
7 Källor	57
7.1 Litteratur	57
7.2 Internet	57
Bilaga 1	59
Bilaga 2	60

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Värdering av obebyggd tomtmark för småhus kan ibland vara svårt då det saknas ett bra ortsprismaterial. Ännu svårare är att värdera tomtmark för småhus som är bebyggda med byggnader på ofri grund. Tomtmark med byggnader på ofri grund upplåtna med nyttjanderätter anses ha ett lägre värde än tomtmark som är obebyggd eller tomtmark som är bebyggd av fastighetens ägare. Det beror på att nyttjanderätten anses vara en belastning som inte ger en marknadsmässig avkastning.

Behovet av värdering av tomtmark för småhus där byggnaderna ägs av någon annan än fastighetsägaren finns i många olika situationer. Exempelvis vid bestämmande av tomträttsavgälder (JB 13 kap) där markvärdet behövs för att bestämma avgälden. Det motsatta gäller för bostadsarrenden (JB 10 kap) där man inte utgår från markvärdet vid bestämmande av avgälden utan utgångspunkten ska vara utifrån en ”skälig avgift”. Även vid fastighetstaxering (FTL) och klyvning (FBL 11 kap) finns samma värderingsbehov.

Då en klyvning ska genomföras tvångsvis krävs det att en graderingsvärdering genomförs. Vid en graderingsvärdering delas marken upp i olika klyvningslotter som ska motsvara ägarnas andelar. Graderingsvärdet för varje lott får inte väsentligt understiga eller överstiga delägarens andel i klyvningsfastigheten. Differensen tillåts vara högst 25 procent. Då graderingsvärderingen godkänts görs en likvidvärdering vars syfte är att ställa det ekonomiska förhållandet mellan delägarna till rätta. Det vill säga om inte lottläggningen lyckats fördela fastighetens värde helt i enighet med ägarnas andelar. Den största skillnaden mellan graderingsvärdering och likvidvärdering är att man vid graderingsvärderingen bortser från byggnader.

I en hovrättsdom, V98:21 även kallat Marumsfallet, valde hovrätten att halvera markvärdet vid graderingsvärderingen på klyvningslotter varpå det fanns hus på ofri grund. Skälet till halveringen var att hovrätten ansåg att det uppstått en nyttjanderätt till huset på ofri grund. Utan halveringen hade differensen mellan andel och lottvärde varit 46 procent, det vill säga långt över vad som är tillåtet. I efterföljande likvidvärdering valde värderaren att inte halvera markvärdet. Hovrättens skäl för att halvera markvärdet vid graderingsvärderingen går helt emot vad JB 7 kap 9 § säger, det vill säga det går inte att upplåta nyttjanderätt till en delägare i fastigheten.

Det har tidigare skrivits examensarbeten om hur tvångsvis klyvningar ska genomföras men det som nu intresserar mig har inte fokuserats i något av dessa. Nämligen hur en klyvningslott varpå det finns ett hus på ofri grund ska värderas.

1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att undersöka hur tomtmark för småhus med hus på ofri grund värderas vid klyvning samt att ge förslag på möjliga förbättringar.

1.3 Frågeställning

- Hur genomförs klyvningsvärdering av tomtmark med hus på ofri grund idag?
- Vilka problem kan uppstå till följd av de nu använda värderingsmetoderna?
- Kan problemen lösas?

1.4 Metod

För att bygga en grund och skapa ökad förståelse om hus på ofri grund, klyvningsverktyget och olika värderingsmetoder företogs litteraturstudier. Litteraturen bestod av bland annat av Lantmäteriets värderingshandbok, förarbeten till FBL och hovrättsdomen 98:21.

Steg två i arbetet var att utreda hur Lantmäteriet har hanterat värderingen i klyvning då hus på ofri grund förekommit. Med hjälp av Lantmäteriets webbtjänst Arkivsök, som gav åtkomst till avslutade förrättningsakter från hela Sverige, söktes förrättningar där denna problematik prövats. Svårigheten med arkivsök var att sökningen av akter endast kunde preciseras till vilken typ av förrättning och i vilket län förrättningen ägt rum. Då tvistiga klyvningar med hus på ofri grund är sällsynta betyder det att sökandet påminner om en nål i en höstack.

Efter en tids sökning i arkivsök uppstod idén att be Lantmäteriet göra en sökning efter klyvningsförrättningar i sitt eget faktureringsystem, Agresso. Tanken var att på så vis kunna få ut en lista över förrättningar där åtgärden är klyvning och tid har fakturerats för FVE – fastighetsrättslig värdering.

Steg tre i arbetet var att genomföra intervjuer med värderare för att dels fylla i egna kunskapsluckor som inte besvarats genom teoriläsning och arkivsökande samt även att få höra deras åsikter om de resultat som vuxit fram ur arkivsökandet. För att välja ut värderare till intervjuer pratade jag först med mina handledare som gav tips på personer jag kunde kontakta. För att nå fler kontaktade jag även dem som genomfört värderingarna i de förrättningar jag fann genom arkivsökningen.

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

1.5 Källkritik

De källor som använts för att skapa detta projekt anses vara objektiva och oberoende. Även om vissa källor är av det äldre laget anses de vara aktuella då inga nyare källor finns inom området.

1.6 Avgränsningar

Jag har i mitt sökande efter förrättningsakter innehållandes värderingar gjort följande avgränsningar:

- Sökningarna har skett i följande län: Västra Götaland, Stockholm och Skåne
- Förrättningarna ska ha slutförts mellan åren 2005 och 2015
- Berörd åtgärd i förrättningsakten ska ha varit ”klyvning”

1.7 Felkällor

I samband med arkivforskningen gör avgränsningarna att jag inte sökt efter akter i hela Sverige. Risken är därför stor att många värderingar av hus på ofri grund inte hittats och därför inte tas upp i arbetet. Sedan att jag endast haft tillgång till den färdiga akten efter genomförd förrättning gör att det är svårt att veta ifall orsaker utanför förrättningsakten påverkat förrättningen eller värderingen.

1.8 Befintlig kunskap

Det förefaller inte finnas något material skrivet just i den specifika frågan. Däremot kommenteras problematiken i SOU 2014:32, ”Jordbruks- och bostadsarrende - några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd” samt i Lantmäteriets värderingshandbok. Därtill finns ett par examensarbeten om klyvningar som fokuserar på andra problem så som lottgivning och tvistiga klyvningar.

”Tvångsvis klyvning - Undersökning av hur FBL 11:7 tillämpas i praktiken” - Magnus Lindfors och Joakim Norell, 2011
https://www.kth.se/polopoly_fs/1.122072!/Menu/general/column-content/attachment/61.pdf

”Klyvning vid tvist – lottindelning” - Johan Karlsson och Daniel Strand, 2008
http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/08_5177_Johan_Karlsson__Daniel_Strand.pdf

”Värdering i tvistiga klyvningar” – Johan Emanuelsson och Gustav Henningsson, 2015
<https://lup.lub.lu.se/student-papers/search/publication/5434853>

2 Definitioner och förkortningar

2.1 Begrepp

Arkivsök	Lantmäteriets tjänst för att söka i bland annat förrättningsakter.
Bostadsarrende	Privat arrende av mark vart ändamål är att uppföra eller bibehålla en bostadsbyggnad.
Delägare	Sakägare, part i klyvningsärende, person som äger en andel i en fastighet.
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	Fastigheten som klyvs
Klyvningslott	Den nybildade fastighet som är resultatet av klyvningen
Likvidvärde	Fastighetens marknadsvärde. Används vid ersättningsberäkning
NJA xxxx s. yy	Hänvisning till referat av rättsfall i Nytt juridiskt arkiv, xxxx innebär årtal, yy innebär sida.
SOU	Statens offentliga utredningar
Tomträtt	Statlig eller kommunal uthyrning av mark

2.2 Lagar

ExpL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken (1970:994)
SamägL	Lagen (1904:48) om samäganderätt
Äktb	Äktenskapsbalk (1987:230)
ÄULL	Lag (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

3 Teori

3.1 Hus på ofri grund

Som fastighetsägare kan du på din fastighet ha fastighetstillbehör och lös egendom. Att avskilja vad som är fast respektive lös egendom brukar i allmänhet inte vara avancerat. Till de fasta tillbehören hör vanligtvis de naturliga, på rot stående träd och växter, samt byggnader och anläggningar som anbragts av fastighetsägaren inom fastigheten för stadigvarande bruk.¹ Fastighetstillbehör kan även finnas utanför fastighetens gränser. Exempelvis kan byggnader och anläggningar, uppförda i koppling till ett servitut, bilda fastighetstillbehör till den härskande fastigheten.² För att bestämma vad som är lös egendom görs en e contrario mot vad som är fastighetstillbehör, det vill säga allt som inte definieras som fastighetstillbehör enligt JB 2 kap 1 § är lös egendom.

JB 2 kap 1 § Till en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk, på rot stående träd och andra växter, naturlig gödsel.

Hus och byggnader som är lös egendom, uppförda av annan än fastighetsägaren, benämns vanligen som hus på ofri grund. I Sverige finns det ungefär 2 400 000 taxeringsenheter för småhus, varav dem är 34 400 småhus på ofri grund.³ Det motsvarar ca 1,4 procent vilket gör dem relativt ovanliga. Hus på ofri grund förekommer bland annat vid tomträtt, arrende och vid samäganderätt, då en äganderätt ägs av fler än en person⁴, mer om det under kommande rubriker.

3.2 Fastighetsvärdering

3.2.1 Allmänt om fastighetsvärdering

Värdering av fastigheter hänförs vanligtvis till ett eget område inom den ekonomiska doktrinen och hanteras därför lite annorlunda jämfört med andra

¹ JB 2 kap 1 § definierar vad som hör till en fastighet

² Grauers, 2010, s. 86

³ SCB 2015

⁴ Regleras av lag (1904:48) om samäganderätt

värderingsobjekt. Varför denna uppdelning sker torde bero på värderingsobjektets särskilda egenskaper, så som dess varaktighet och det faktum att markanvändningen är reglerad etc.⁵ Förenklat kan man säga att vad som avses som en fastighet normalt är mark, byggnader och anläggningar. Men för värderingsändamål krävs i regel precisering av vad som ligger inom ramen för fastigheten. Vad finns det för tillbehör, rättigheter och skyldigheter och vilken utsträckning äganderätten har i en tredje dimension.⁶

En fastighetsvärdering har idag som mål att tillfredsställa den aktuella uppdragsgivaren. Det vill säga att vilken typ av värdering som ska användas beror på syftet med värderingen.⁷ Exempelvis torde olika värderingsmetoder användas beroende på om fastighetsägaren eller uppdragsgivaren planerar att fortsätta bruka marken eller planerar att sälja den. Vid fortsatt brukande är intresset troligtvis större för en avkastningsvärdering medan det vid en försäljning nog är intressantare med en annan typ av värdering för säljaren. Intresset för en avkastningsvärdering vid försäljning är dock inte försumbart då en sådan är viktig för den eventuella köparen.⁸

Väldigt förenklat kan man säga att en fastighets värde uppstår ur en funktion av framtida potentiella nyttor. Nyttobegreppet här är väldigt brett och kan såklart variera från individ till individ. Vissa kanske ser det som en bra kapitalinvestering medan andra får nytta av att leva på fastigheten. Vad som i regel krävs för att skapa ett ekonomiskt värde är fyra grundläggande förutsättningar.⁹

1. Efterfrågan
2. Knapphet, begränsad tillgång
3. Dispositions rätt, rätt att utnyttja och exkludera andra
4. Rätt att överlåta, det vill säga en marknad

Då värdet på fastigheten uppstått är det naturligtvis inte fixerat till någon viss summa utan det påverkas av en mängd olika faktorer. Grovt förenklat kan man dela upp de värdepåverkande faktorerna i tre grupper.¹⁰

⁵ Hager 1998, s. 131

⁶ Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, s 270

⁷ Hager 1998, s. 138

⁸ Ibid, s.139

⁹ Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, s 272

¹⁰ Ibid, s 273

1. Omvärldsanknutna faktorer av samhällsekonomisk art, så som konjunkturen, inflation, arbetsmarknad och andra samhällsekonomiska faktorer.
2. Marknadsanknutna faktorer, så som utbud, efterfrågan och förändringar i fastighetsbeståndet etc.
3. Direkt fastighetsanknutna faktorer av teknisk, juridisk och ekonomisk art, så som läge, omgivning, rättigheter, skyldigheter etc.

3.2.2 Olika värdebegrepp

I praktiken finns en rad olika mer eller mindre utnyttjade värdebegrepp. Anledningen till att flera värdebegrepp krävs är att de kompletterar varandra i olika situationer. De två vanligaste värdebegreppen vid värdering av tomtmark med hus på ofri grund är marknadsvärde och avkastningsvärde.¹¹

Marknadsvärdet är det mest sannolika priset som skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång. Marknadsvärdet är i särklass det mest använda värdebegreppet och används över hela värden¹² Av definitionen framgår att det ej finns något som ”mitt” marknadsvärde utan att det är det kollektiva marknadsvärdet som är av intresse.

Avkastningsvärdet är å andra sidan individuellt och knutet till förutsättningarna för investeraren. Avkastningsvärdet definieras som nuvärdet av förväntade framtida avkastningar från värderingsobjektet. Det har sin grund i individuella nyttofunktioner.¹³

3.2.3 Ortsprisivärdering

Ortsprismetoden är den främsta metoden för att bedöma marknadsvärdet för en småhusfastighet.¹⁴ Metoden kallas ibland för en statistisk metod eftersom värderingen görs utifrån prisstatistik. För att ta fram värdet använder man sig av liknande fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. En korrigering på de olika köpeskillningarna för jämförelseobjekten görs, för att räkna om dem till värdetidpunktens värde. Korrigeringen görs med hjälp av en uträkning

¹¹ Lagkommentar till FBL 5 kap 9 § 2st

¹² Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, s 277

¹³ Ibid s 278

¹⁴ Sjödin 2007, s. 118

pristrend för området. Pristrenden är ett värde som visar hur priserna ändrats under den senaste tiden för de aktuella området.

Ortsprismetoden kan användas på, grovt uppdelat, två sätt, direkt och indirekta. Vid direkt ortsprisivärdering baseras det sannolika marknadsvärdet på en jämförelse av köpeskillningarna som redovisats för jämförelseobjekten. Vid indirekt ortsprisivärdering baseras värderingen istället på jämförelser av nyckeltal, så som K/T-värde eller Kr/kvm, framtagna från jämförelseobjekten.¹⁵ Metoden är bra för att jämföra liknande objekt på marknaden, det är dock inte alltid det finns tillräckligt bra material för att utföra analysen. Ju fler jämförelseobjekt inom samma område som värderingsobjektet ger vanligtvis en säkrare värdering då försäljningar till under-/överpris jämnas ut.

Då andelen fastigheter med hus på ofri grund endast är 1,4 procent utgör av småhusbeståndet går det sällan att endast använda ortsprismetoden vid värdering av tomtmark för småhus med hus på ofri grund.¹⁶

3.2.4 Avkastningsvärdering

Avkastningsvärdering går ut på att bestämma fastighetens värde med utgångspunkt från fastighetens sannolika framtida avkastning.¹⁷ En fastighets avkastningsvärde kan definieras som nuvärdet av framtida nettoavkastningar som fastigheten genererar. Begreppet nettoavkastningar kan exempelvis uttryckas som intäkter minus kostnader, inkomster minus utgifter, eller inbetalningar minus utbetalningar. Vanligtvis används inbetalningar minus utbetalningar vid avkastningsvärdering av fastigheter.¹⁸ En fastighets avkastningsvärde är individuellt för olika fastighetsägare, det vill säga det beror på vilket typ av verksamhet fastighetsägaren driver på fastigheten. Avkastningsvärdet beräknas med hjälp av en avkastningskalkyl. Det finns två tillvägagångssätt, antingen evighetskapitaliseras nettoavkastningarna, denna metod användes flitigt förr för jordbruksfastigheter. Det andra tillvägagångssättet är att utgå från nettoavkastningar under en viss tid, exempelvis antagen innehavstid eller liknande, och då även ta med fastighetens restvärde i slutet på kalkylperioden.¹⁹ Formeln för beräkning av avkastningsvärdet enligt den

¹⁵ Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt, s 300

¹⁶ SCB 2015

¹⁷ Sjödin 2007, s. 119

¹⁸ Ibid, s.117

¹⁹ Sjödin 2007, s.117

senare tillvägagångssättet är $A = a * ((1 + p)^n - 1)/(p * (1 + p)^n) + (R_n/(1 + p)^n)$ där

- A =Avkastningsvärdet
- a =Årlig nettoavkastning
- p =kalkylränta
- n =kalkylperiod
- R_n =Fastighetens restvärde år n

Denna formel används vanligtvis vid marknadsvärdeberäkningar av kommersiella fastigheter, hyreshus osv. Den torde även vara användbar vid värdering av tomträtter och bostadsarrenden då fastighetens framtida avkastning, i form av avgälds-/arrendeintäkter är bestämda i avtalet mellan fastighetsägaren och nyttjanderättshavaren.

3.3 Bostadsarrende

Det finns flera olika arrendetyper men det som är av intresse i detta examensarbete är endast bostadsarrende enligt JB 10 kap. Definitionen enligt jordabalken är att bostadsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt att arrendatorn har rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus och det ej är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn eller till honom närstående (JB 10 kap 1 §). Avtalet mellan arrendator och markägare kan antingen träffas för viss tid, då minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Uppgifterna om hur vanligt det är med bostadsarrenden är knappa men en grov uppskattning pekar på att det finns ungefär 90 000 bostadsarrenden.²⁰

Merparten av arrendena avser fritidsboende men det finns även en del permanentboenden och trenden är att fler fritidsboenden omvandlas till permanentbostäder.²¹ Nyupplåtelser av bostadsarrenden sker sällan idag och så har fallet varit de senaste decennierna. Merparten av de arrenden som är aktiva idag bedöms ha tillkommit omkring mitten av 1900-talet.²²

²⁰ SOU 2014, s.17

²¹ Ibid.

²² Ibid.

Särskilda bestämmelser om bostadsarrende tillkom år 1968. Bestämmelserna om bostadsarrende vilar på principen om avtalsfrihet, dock så har arrendatorn, som huvudregel, rätt till förlängning av avtalet vid arrendetidens utgång. Vid övergången till en ny arrendeperiod har parterna rätt att få villkoren för det fortsatta arrendet prövade. Första arrendeperioden bestäms avgiften av parterna gemensamt, därefter kan parterna få den prövad av arrendenämnden. Avgiften ska då fastställas till ett skäligt belopp, motsvarande arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt.²³

För att avgöra vad som är skäligt brukar domstolarna i första hand försöka göra en ortsprisanalys för att jämföra arrendeavgiften med liknande arrenden inom samma kommun. Då det inte finns material nog för att göra en ortsprisanalys ska arrendenämnden göra en bedömning av vad arrendatorer i allmänhet kan tänkas betala för ett liknande arrende. Då ska hänsyn tas till värdehöjande åtgärder på arrendestället, det är då viktigt att skilja på vem som bekostat dem. Har arrendatorn själv bekostat förbättringen kan det skäligen inte ligga till grund för en höjning av avgiften.²⁴

3.4 Hus på ofri grund vid taxeringsvärdering

Vid taxering skiljer skatteverket på hus på ofri grund upplåtna med tomträtt från andra hus på ofri grund. Vid beskattningen jämföras tomträtt med fastighet och tomträttsinnehavaren jämföras med fastighetsägaren. Det innebär t.ex. att en tomträttsinnehavare betalar kommunal fastighetsavgift eller statlig fastighetsskatt för en tomträtt med småhus enligt samma regler som den som själv äger sin småhusfastighet. För övriga hus på ofri grund gäller att fastighetsägaren beskattas på markvärdet och ägaren av huset beskattas på byggnadsvärdet.²⁵

Taxeringsvärdet av en tomtmark skiljer sig inte för att den är obebyggd eller bebyggd, däremot skiljer sig skatten. En obebyggd tomtmark har en statlig skatt på 1 procent av taxeringsvärdet utan ett maxtak. En tomtmark till en byggnad på ofri grund har en kommunal fastighetsavgift på 0,75 procent av taxeringsvärdet med ett maxtak på 3 631 kronor för taxeringsåret 2015. Detta maxtak är hälften av det maxtak som gäller när man äger både tomtmark och bostadsbyggnad, vilket är på 7 262 kronor.²⁶

²³ Ibid.

²⁴ SOU 2014 s.18

²⁵ Skatteverket – Fastighetsskatt och fastighetsavgift, s. 3

²⁶ Ibid.

3.5 Klyvning

3.5.1 Allmänt om klyvning

Klyvning är ett fastighetsrättsligt redskap som gör det möjligt att dela upp samägda fastigheter. Vid klyvningen omvandlas delägarnas andelar i den ursprungliga fastigheten till nybildade separata fastigheter enligt ansökan eller efter prövningen i FBL. Ursprungsfastigheten benämns vanligen klyvningsfastighet och fastigheterna som bildas genom klyvningen kallas för klyvningslotter. Då klyvningen är genomförd upphör ursprungsfastigheten att existera och det är därför viktigt att i klyvningsprocessen vara noga med att dela upp alla ursprungsfastighetens markområden, andelar, rättigheter etc. mellan de nya klyvningslotterna.²⁷ Det finns inte något krav på att alla delägare ska vara överens för att genomföra en klyvning. För att påbörja en klyvningsprocess räcker det att en utav delägarna ansöker om förrättning. Det är då inte säkert att klyvningen genomförs utan först sker en prövning som syftar i att undersöka ifall klyvning är möjligt. Det är alltså möjligt att som delägare få sin andel omvandlad till en ny fastighet även om man inte önskar det.

Bestämmelser om klyvningsförfarandet finns särskilt i FBL 11 kap. Utöver dessa bestämmelser gäller även de allmänna fastighetsbildningsvilkoren i FBL 3 kap. Då klyvning är en typ av förrättning gäller även FBL 4 kap, reglerna om förrättningsförfarandet. Även delar av FBL 5-7 kap är genom hänvisningar tillämpliga, exempelvis bestämmelser om ersättning, tillträde och skydd av inteckningar.

3.5.2 Klyvningens historik

Uppdelning av samägda fastigheter har gjorts långt innan klyvningsverktyget infördes i fastighetsbildningslagen. Redan år 1459 skrevs det om hemmansklyvning i skiftesstadgorna som var dåvarande lagstiftning rörande skifte av jord. Reglerna som hörde till hemmansklyvningen syftade till att förhindra delningar av mark, klyvningar, som gav upphov till sämre lönsamhet för jordbruket. Under 1700-talet, då Sveriges befolkning växte kraftigt, ändrades reglerna för att underlätta expansionen av jordbruket. Trots liberaliseringen av regelverket förekom fortfarande en viss prövning som än idag spelar viss roll vid klyvningar, nämligen att klyvningslotten skulle kunna försörja en normal familj på normala villkor. Det kan idag jämföras med

²⁷ Ekbäck 2012, s.179

lämplighetsprövningen i FBL 3 kap. I mitten av 1800-talet kom nya begränsande regler där högre krav ställdes på klyvningslotterna. Dessa högre krav, som begränsade klyvningsmöjligheterna till de mantal fastigheterna hade, avskaffades år 1896 då det nya regelverket tillät att klyvning fick göras till vilket mantal som helst.²⁸

3.5.3 Vad kan klyvas?

Enligt FBL 11 kap 1 § får fastighet som innehas med samäganderätt klyvas på begäran av delägare. En tolkning e contrario av det säger att en fastighet med endast en ägare inte kan klyvas. Klyvningen måste även avse hela fastigheten vilket gör att samfälligheter inte heller kan bli objekt för klyvning.²⁹ En klyvning går inte att genomföra då ägarnas andelar inte är fixerade i fastigheten. Detta kan exempelvis förekomma då en fastighet ägs av ett enskilt bolag. Oftast är det att anse som enskilt bolag då flera personer tillsammans driver ett jordbruksföretag enligt HBL 1 kap 1 § 2st.

Utöver klyvning av fastigheter som är samägda finns ytterligare två objekt som kan klyvas, sämjedelad fastighet och då någon gjort andelsförvärv i en fastighet.³⁰ En sämjedelad fastighet, det vill säga privat fastighetsbildning som numera är förbjudet enligt jordabalken, kan klyvas som ett alternativ till legalisering enligt ÅULL, lag om äganderättsutredning och legalisering. Legalisering har dock företräde framför klyvning. Ifall någon delägare ansöker om legalisering innan tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslutet meddelats i klyvningsförrättningen, avbryts klyvningen. Något som talar för eventuell klyvning istället för legalisering är att man vid klyvning får lagligen bestämda gränser,³¹ markerade på marken. Vid en legalisering krävs ytterligare en fastighetsbestämning för att uppnå samma resultat. Det andra fallet är, då någon förvärvat en andel i en fastighet under villkor att andelen ska brytas ut enligt FBL 11 kap 2 §. Överlåtelsens giltighet är då beroende av att fastighetsbildningen sker.³²

3.5.4 Hantering av samfälligheter och rättigheter

Vid vissa klyvningar behöver nya rättigheter skapas för att alla klyvningslotter ska vara lämpliga. Exempelvis rätt till utfartsväg, vatten och avloppsförsörjning etc. Enligt FBL 11 kap 6 § är det möjligt att inom ramen

²⁸ Prop. 1969:128, sid B5

²⁹ Ekbäck 2012, s.179

³⁰ Ibid, s.180

³¹ Ekbäck 2012, s.180

³² Ibid s.180

för klyvningen bilda servitut och samfälligheter som endast berör klyvningslotterna.

Då klyvningsfastigheten vid klyvningstillfället är belastad av servitut eller andra nyttjanderätter gäller följande: Om servitutet eller nyttjanderätten är olokaliserad, det vill säga ej markerad på kartan, fortsätter det gälla mot alla klyvningslotter enligt huvudregeln. I det andra fallet, då belastningen är lokaliserad fortsätter den endast att gälla mot de klyvningslotter som får belastningen inom sina gränser.

I det motsatta fallet, då klyvningsfastigheten vid klyvningstillfället har andel av samfällighet eller annan rättighet på annans mark får man se till klyvningslotternas behov av rättigheterna. Rättigheterna ska fördelas mellan de lotter som påverkas positivt av rättigheten. Fattas inget beslut om fördelning av andelar underförrättningen så får alla klyvningslotter del i rättigheten enligt FBL 11 kap 5 §. Då fastigheten delas kan det leda till ökad belastning på tjänade fastighet.³³ Den ökade belastningen kan exempelvis bero på ökad exploatering. Om fördelningen av andelar i gemensamhetsanläggningar leder till ökad belastning kräver AL 42 § att det istället ska ske en nyanslutning enligt AL 42a § för att andelstalen ska anpassas till belastningen.

3.5.5 Vad krävs för att skapa en klyvningslott?

För att kunna genomföra en klyvning krävs att vissa villkor är uppfyllda. Det villkor som först kontrolleras vid klyvning är om någon klyvningslott kan utläggas enligt framställt yrkande (FBL 11 kap 3 §). Det kan antingen innebära att skapa egna lotter till delägare som yrkat på det eller att gemensam lott kan läggas ut till delägare som yrkat på det. Går det inte att utlägga lotter enligt någon parts yrkan ska förrättningen ställas in. Går förrättningen vidare krävs även av lotterna att de uppfyller lämplighetskraven i FBL 3 kap.

3.5.6 Fördelning av mark och klyvningslotter

Grundläggande vid fördelning av mark mellan fastighetsägarna är skyddsvillkoret mot för stora värdeförändringar, graderingsskyddet, som finns i FBL 11 kap 4 §. Skyddet innebär att en delägare antingen ska utläggas egen lott som motsvarar delägarens andel i fastigheten, eller att delägare tilldelas gemensam lott som även där motsvarar deras andelar. Skyddsvillkoret är dock dispositivt, delägare kan avtala om större avvikelser än vad lagen egentligen tillåter.

³³ Ibid, s.182

Ett problem som kan uppstå är att flera delägare yrkar på att få samma lott. Enligt FBL 11 kap 7 § ska klyvningen genomföras på det sätt som medför minsta möjliga olägenhet. En vidare tolkning av det är att förrättningsmannen ska vikta olika omständigheter som exempelvis investeringar, anknytning, ekonomi etc. för att kunna besluta om vilken lott som ska ges till vem. Leder viktandet ej till klarhet för den beslutsfattande kan ev. lottdragning ske för tilldelning av lotter.

3.5.7 Byggnaders påverkan vid klyvning

Att klyvningsfastigheter är bebyggda med hus eller anläggningar är inte ovanligt. Hur de hanteras vid klyvningen beror på om de är fastighetstillbehör eller lös egendom. Då huset är fastighetstillbehör genomförs klyvningen som vanligt, dock finns ett skyddsvillkor, FBL 11 kap 3 § 3 st, som anger att klyvningen endast får ske om delningen kan utföras på sådant sätt om inte avsevärd olägenhet uppkommer för delägare som tillförs huset eller anläggningen. Vad som menas med avsevärd olägenhet här är vanligtvis att den som tilldelas byggnaden behöver lösa ut de andra delägarna ur den, mer om det vid likvidvärderingen. Vid större byggnader och anläggningar kan det röra sig som stora summor pengar vilket kan leda till ekonomiska problem. Även framtida underhållskostnader kan vara en betydande olägenhet.³⁴

När det istället rör sig om byggnader och anläggningar på ofri grund så har klyvningen ingen påverkan av äganderätten till dessa. Byggnaden kan dock genom klyvningen övergå från lös egendom till fastighetstillbehör om byggnaden är lokaliserad till en klyvningslott som ägaren av byggnaden tilldelas ensam. Det vill säga, mark och byggnad kommer i samma ägares hand, JB 2 kap 4 §. Att konvertera lös egendom till fastighetstillbehör är något som LM så långt som möjligt borde eftersträva vid lottläggningen.³⁵ Rättspraxis talar även för att den befintliga hävden, som uppstår vid en byggnation, ska tillmätas betydelse vid lottläggningen.³⁶

För att avgöra vad som är lös egendom respektive fastighetstillbehör på en samägd fastighet kan följande grundsatser vara till hjälp.

- Om någon(eller några, inte alla) av delägarna uppför en helt ny byggnad eller anläggning på fastigheten är denna normalt lös egendom.

³⁴ Ekbäck 2012 s.186

³⁵ Ekbäck 2012, s.186

³⁶ Ibid.

- Motsatsvis gäller då att då alla delägare är med och bekostar byggnationen blir det vanligtvis fastighetstillbehör³⁷

Vanligtvis anses outredd egendom som fastighetstillbehör under förrättningen. Eventuella problem får sedan hanteras mellan delägarna.³⁸

3.5.8 Inteckningar vid klyvning

En typ av inteckning som kan tas ut på fastigheter är pantbrev. Ett pantbrev kan användas som säkerhet hos bank vid lån. Om borgenären innehar ett pantbrev på gäldenärens fastighet och gäldenären ej betalar tillbaka lånet kan borgenären ansöka om försäljning av gäldenärens fastighet på exekutiv auktion, för att på så vis få tillbaka de utlånade pengarna.

Borgenärens säkerhet i klyvningsfastigheten ska skyddas genom att det vid klyvningen uppkommer gemensamma inteckningar i samtliga klyvningslotter enligt JB 6 kap 11-12 §§. De gemensamma inteckningarna kan därefter inte intecknas var för sig utan det krävs medgivande från resterande innehavare. Ansvar för inteckningarna blir solidariskt. Det finns ingen möjlighet att vid klyvningsförfarandet relaxera någon viss lott från inteckningar.³⁹

För relaxerande av gemensam inteckning krävs samtliga delägares godkännande. Det innebär att det vid tvistiga klyvningar kan uppstå stora problem för delägare att få ut nya lån på sina klyvningslotter om andra delägare motsätter sig det.

3.5.9 Graderingsvärdering

Vid klyvning görs som regel två värderingar, först graderingsvärdering enligt FBL 11 kap 4 §, som hänvisar till 5 kap 9 §, sedan likvidvärdering enligt FBL 11 kap 8 som hänvisar till 5 kap 10-12 §§. Syftet med graderingsvärderingen är att skapa ett underlag till lottläggningen, det vill säga för att underlätta jämförandet av lotternas beskaffenhet.⁴⁰

Graderingsvärdet ska bestämmas till ett visst penningbelopp. I lagkommentarerna till FBL 5 kap 9 § 2st sägs att värdet ska sökas främst ifrån områdets avkastning och marknadsvärde. I förarbetena finns ingen entydig regel som bestämmer när vilken metod ska användas.

³⁷ Lantmäteriets värderingshandbok, s. 223

³⁸ Ibid.

³⁹ Ekbäck 2012, s.190

⁴⁰ Ekbäck 2012, s.130

Graderingsvärderingen är inte obligatorisk utan ska endast göras då det är nödvändigt. Vid tvångsvis klyvning gäller skydd mot värdeförändringar enligt FBL 11 kap 4 §. Dessa värdeförändringar kan kallas minus- respektive plusjämkningar. Minusjämkning om ägaren tilldelas lägre andel graderingsvärde än innehavd andel i fastigheten och vice versa för plusjämkning. Graderingsvärdet för varje lott får inte väsentligt understiga eller överstiga delägarens andelstal så att det uppkommer en avsevärd olägenhet. Graderingsvärdering krävs även då klyvning sker enligt överenskommelse, med högre graderingsvärdeskillnader i jämförelse med ägarandelen än vad som tillåts vid tvångsklyvning. Om ägaren är gift och makan/maken ej är delägare i klyvningsfastigheten så krävs ett så kallat äktamakemedgivande för klyvningens genomförande, enligt ÄktB 7 kap 5 §

Än så länge finns ingen konkret praxis för hur stor differens som högst tillåts vid tvångsklyvningar men av förarbeten till FBL och viss praxis talar för olika tumregler som visar när det börjar avvika för mycket. Inom detaljplan tillåts avvikelser upp till 25 procent och utom plan gäller istället 5-10 procent. Dock säger förarbetena att stort avseende bör fästas vid hur förrättningen påverkar de enskilda ägarna.⁴¹

Då gradering behöver göras fastställs graderingsvärden för de lotter som lagts ut vid lotttilldelningen. En huvudregel, enligt FBL 5 kap 9 § 3st, vid graderingsvärdering är att värderingen ska grundas på den ideala användningen av marken. Det vill säga det ändamål som normalt sett ger fastigheten det högsta värdet. Det innebär att om en lott kan användas för antingen tomtmark eller skogsmark så kommer den att värderas som om den vore tomtmark eftersom att det kan förväntas ge ett högre värde på marken.

Vanligtvis sker graderingsvärderingen utifrån de faktiska förhållanden som råder vid klyvningstillfället, med två undantag. Värderingen ska grundas på områdets beskaffenhet i obebyggt skick. Samt ifall klyvningen berör skogsbruksområde, då ska ingen hänsyn tas till skogens faktiska avverkningsvärde utan istället värderas den som normalskog. Normalskog kan sägas vara medelvärdet för skogsmark i området. Att dessa två undantag görs är för att undvika att ägare tilldelas orimligt stora/små klyvningslotter på grund av tillfälliga förhållanden.⁴² Enligt lagkommentaren till FBL 5 kap 9 § 2st så bör värderingen av naturliga skäl knytas an till de förhållanden som råder då

⁴¹ Lantmäteriets värderingshandbok, s. 225

⁴² Ekbäck 2012, s 131

fastigheten tillträds.⁴³ Det innebär att hänsyn vid graderingsvärderingen ska tas till vilket värde den nya fastighetsägaren kan hämta från klyvningslotten.

3.5.10 Likvidvärdering

Enligt FBL 11 kap 8 § ska bestämmelserna enligt FBL 5 kap om ersättning mellan sakägare vid reglering även tillämpas vid klyvning.

Det innebär att andelsägaren ska betala eller erhålla likvid till/från andra delägare för att jämna ut differensen mellan andel i klyvningsfastigheten och andel av marknadsvärdet efter klyvningen. Det vill säga om andelsägaren tilldelas en lott som är mer värd än vad hen egentligen borde få, ska hen ersätta de delägare som tilldelats en lott som är mindre än deras andel.

I FBL 5 kap 10a § skiljer man vid värdering mellan expropriationsfall och vinstfördelningsfall. Expropriationsfall blir det då egendomen kan tas i anspråk genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. I de fallen tillämpas ersättningsregler enligt ExprL 4 kap. Alla fall som inte är expropriationsfall är vinstdelningsfall. Då klyvning inte kan ske enligt någon annan lag än FBL, är det därför alltid ett vinstfördelningsfall.⁴⁴

Vid klyvning tillämpas vanligtvis metoden indirekt vinstfördelning. Indirekt vinstfördelning används då värdeförändringen av klyvningen är okänd tills efter genomförandet. Normalt sett är klyvningslotterna ihop mer värda än vad klyvningsfastigheten var. Vinsten som då uppstår vid klyvningen fördelas mellan delägarna efter deras andel i klyvningsfastigheten.

Det är inte alltid klyvningslotterna ihop värderas högre än klyvningsfastigheten, ett undantag kan vara exklusiva fastigheter. Det vill säga fastigheter vars värde delvis byggs upp av möjligheten att stänga ute andra. Exempel på en sådan fastighet kan vara privata öar. Något värdeminskningsskydd, båtnadskrav, som annars är vanligt i FBL, finns inte vid klyvning. Så vid en eventuell värdeminskning delas förlusten efter andelstalen.⁴⁵

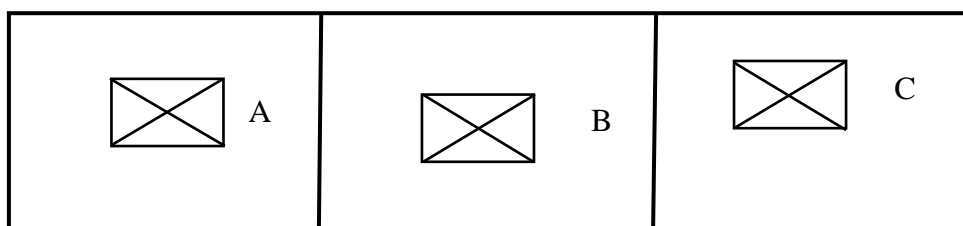
⁴³ Zeteo Lagkommentarer till FBL 5 kap 9 §

⁴⁴ Lantmäteriets värderingshandbok, sid. 219

⁴⁵ Ibid, s. 220

3.5.11 Exempel på klyvning - beräkning av graderingsvärde och likvid

En större fritidsfastighet ägs av tre delägare. A äger 30procent, B äger 30procent och C äger 40procent.



Figur 1. Skiss av lottläggningen i exemplet.

För enkelhetens skull värderas vardera klyvningslotten till 200 000 kr, varav 150 000 kr består av markvärdet och resterande 50 000 kr består av byggnadsvärdet.

Ägare A och B yrkar att tilldelas lott A respektive lott B. C motsätter sig klyvningen

Lottläggningen uppfyller villkoret i FBL 11 kap 4 §.

Lott	Markvärde	Byggnadsv	Gradering sv.	Andel gradv	Diff.	VE	Andel VE.	Likvid
A	150'	50'	150'	135'	11 %	200'	1 8 0 '	-20'
B	150'	50'	150'	135'	11 %	200'	180'	-20'
C	150'	50'	150'	180'	-17 %	200'	240'	+ 40'
			450'	450'		600'	600'	

Tabell 1. Exempel graderingsvärdering och likvidvärdering.

Byggnadsv = Byggnadsvärde

Graderingsv = Graderingsvärde

Andel gradv = Andel * klyvningsfastighetens totala graderingsvärde

Diff. = (Graderingsvärde – Andel graderingsvärde) / Andel graderingsvärde

VE = Värde efter

Andel VE = Andel * klyvningslotternas sammanlagda värden.

Exempelklyvningen är genomförbar mot ägare C's vilja. Än så länge finns ingen konkret praxis för hur stor differens som högst tillåts vid tvångsklyvningar men av förarbeten till FBL och viss praxis talar för olika tumregler som visar när det börjar avvika för mycket. Inom detaljplan tillåts avvikelser upp till 25 procent och utom plan gäller istället 5-10 procent. Dock säger förarbetena att störst avseende bör fästas vid hur förrättningen påverkar de enskilda ägarna.⁴⁶

Typ	Graderingsvärdering	Likvidvärdering
Byggnader	Räknas ej med	Räknas med
Tillfälliga anläggningar så som VA mm.	Räknas med om ej särskilda skäl ⁴⁷	Räknas med
Skog	Värderas som normalbeskogad	Det aktuella skogsbeståndet
Exploateringskostnader	Räknas ej med	Räknas med

Tabell 2. Skillnader mellan graderingsvärdering och likvidvärdering

3.6 Rättsfallet 98:21, Marumfallet

Rättsfallet handlar om en tvistig klyvning av två fastigheter som samägs av åtminstone ett dussin personer. Fastigheterna utgjordes av ett flertal öar i skärgården norr om Stockholm. Fastigheterna var samtaxerade som jordbruksfastigheter men användes i huvudsak för fritidsändamål. Under 1900-talet har olika delägare uppfört hus. På den större av de två fastigheterna står det vid klyvningstillfället åtta hus varav sex på ofri grund.

Det som parterna tvistade om var hur utformning av vardera lott samt tilldelning skulle ske. LM beslutade att lägga ut fem enskilda lotter och en

⁴⁶ Lantmäteriets värderingshandbok, s. 225

⁴⁷ Se rättsfallet V90:10 i lantmäteriets rättsfallsregister

gemensam lott. Merparten av delägarna yrkade på att tilldelas en enskild lott och graderingsvärdeproblematiken komplicerar ytterligare lotttilldelningen.

Målet med klyvning är att dela upp andelarna i olika fastigheter i så stor utsträckning som yrkanden och lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL tillåter. I de fall där det yrkas på tilldelning av lotter som inte är lämpliga enligt FBL 3 kap ska gemensam lott utläggas enligt FBL 11 kap 1 § 3st. Huvudfrågan i prövningen i allmänhet är om de som äger ett hus på ofri grund ska tilldelas egna klyvningslotter framför andra delägare som innehar en större ägarandel.

I målet aktualiseras främst prövningen av FBL 11 kap 4 § & 7 §. I 4 § anges som tidigare nämnts att graderingsvärdet för varje lott ej väsentligt får understiga eller överstiga delägarens andel i fastigheten så att det uppstår avsevärd olägenhet, det vill säga max 10 procent.⁴⁸ Enligt 7 § ska klyvningen genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer.

Både i Tingsrätten och i Hovrätten väljer de att, på den större fastigheten, bryta ut enskilda lotter för vardera hus på ofri grund och ge dessa till respektive ägare av husen. I Tingsrätten värderas tomtmarken utan beaktande av byggnader vid både graderings- och likvidvärderingen. Ett problem som då uppstår är att ett par av de ägarna som inte byggt något eget hus på fastigheten och som då tilldelas den gemensamma lotten, innehade relativt stora andelar i klyvningsfastigheten vilket medför att minusjämkningen blir så stor som 46 procent. Tingsrättens lösning till att komma förbi den höga differensen var att helt bortse från den och istället fokusera mer på vad som skedde i praktiken. Domen överklagades.

Hovrätten löser differensproblemet genom att i graderingsvärderingen sänka markvärdet på de lotter som har hus på ofri grund. Deras skäl är att marknadsvärdet för tomter som är bebyggda med hus på ofri grund är väsentligt under prisnivån för obebyggda tomter, även då marknadsmässiga arrenden utgår. Efterfrågan på tomter bebyggda med hus på ofri grund är också mycket begränsat. Det borde endast vara ägaren av huset som är presumtiv köpare. Hovrätten uppskattar att prisnivån för tomter med hus på ofri grund är 50 procent av vad de varit om de vore obebyggda. De hänvisar till fastighetstaxeringen där denna prisrelation används vid taxering av icke avstyckningsbara tomter. Minusjämkningen som uppstår för de som tilldelats den gemensamma lotten blir 18 procent då markvärdet på de enskilda lotterna

⁴⁸ 5-10 procent differens är vad som gäller utanför detaljplanelagt område enligt praxis

halverats. Vid likvidvärderingen använder dock hovrätten hela marknadsvärdet för tomterna med hus på ofri grund.

Hovrätten anser även att ägarna av husen har en så pass stark ställning att deras nyttjanderätter till husen kan göras gällande som bostadsarrenden. Den starka dispositionsrätten utgör enligt hovrätten en väsentlig faktor vid bedömningen av vilken reell förändring som klyvningen med sex enskilda lotter medför för de delägare som tilldelas den gemensamma lotten. Det vill säga delägarna som tilldelats den gemensamma lotten hade ej inom överskådlig tid kunnat disponera över tomtplatserna där husen på ofri grund stod. De fick ej heller någon avkastning i form av arrendeavgifter. Det innebär enligt hovrätten att klyvningen med sex enskilda lotter inte innebär någon reell förändring för dem som tilldelats den gemensamma lotten.

4 Utredning

Utredningen har gjorts genom Lantmäteriets internetjänst "Arkivsök". Den digitala tjänsten Arkivsök tillhandahåller inskannade förrättningsakter från hela Sverige. Genom funktionen "avancerad sökning" kan man i tjänsten urskilja akter genom att specificera sökningen till ett visst område (län), visst årtal då förrättningen slutfördes samt vilken åtgärder som genomfördes i förrättningen.



The screenshot shows a search interface with the following elements:

- Arkiv:*** A dropdown menu with the selected option "Lantmäterimyndigheternas arkiv".
- Län:*** A dropdown menu with the selected option "Välj län".
- Fritext:** An empty text input field.
- Årtal från:** An empty text input field.
- Årtal till:** An empty text input field.
- Åtgärd:** A dropdown menu with the selected option "Välj åtgärd".
- Akt:** An empty text input field with an information icon (i) to its right.
- Enbart akter ej registrerade i FR (with an information icon (i) to its right).
- Sök** and **Rensa** buttons.

Figur 2. Visar hur förrättningsakter kan urskiljas genom funktionen "avancerad sökning" i tjänsten Arkivsök.

I utredningen söktes klyvningsakter som innehöll värdering av tomtmark med hus på ofri grund. Som tidigare nämnts i arbetet är fastigheter med hus på ofri grund relativt sällsynta vilket gör att sökandet i Arkivsök efter dessa akter i efterhand kan liknas med sökandet efter en nål i en höstack.

Jag har i mitt sökande gjort följande avgränsningar:

- Sökningarna har skett i följande län: Västra Götaland, Stockholm och Skåne
-
- Förrättningarna ska ha slutförts mellan åren 2005 och 2015
- Berörd åtgärd i förrättningsakten ska ha varit "klyvning"

I början av mitt sökande använde jag även avgränsningen ”UT1” i rutan fritext. UT1 står för aktbilaga ”utredning”, som i vissa fall innebär att värdering gjorts. Dock visade det sig att den sökbara beteckningen UT1 inte förekom i akter innan 2010 samt att bara ett fåtal av de akter som innehöll värdeutlåtanden hittades då det krävdes en extra ”sida” i akten som gjorde det möjligt att söka i inskannade akter. Då detta upptäckts gjordes sökningarna om utan något ifyllt i rutan ”fritext”.

Resultatet av sökningar med dessa avgränsningar är ungefär 800 förrättningsakter. Dessa akter varierar från enkla klyvningar, med överenskommelser om allt, och som då omfattar 15-20 sidor till tvistiga komplexa klyvningar, bland annat Marumfallet med sina 621 sidor. I detta arbete där det söks mer komplexa klyvningar, där komplexiteten uppstår på grund av huset på ofri grund, valde jag att endast öppna akter som innehöll fler än 35 sidor.

Att jag valde att just 35 sidor var ett avvägande jag gjorde efter att ha gått igenom ett tjugotal akter. En akt med karta kan som minst innehålla sju sidor. Även vid en enkel klyvning brukar beskrivning och protokoll vara mer omfattande (14 sidor). plus eventuell överenskommelse, enkel sådan om två sidor (16 sidor). Om tvist förekommer krävs det ofta flera sammanträden som protokollförs (25 sidor). Angående sammanträden så tillkommer även kallelse till sammanträde och ofta skickar parter in skrivelser (30 sidor). Har det gjorts en värdering så är värdeutlåtandet som enklast ett par sidor långt (35 sidor). I denna uppskattning har jag räknat i underkant av hur många sidor de olika delarna kräver. Vid minsta tvist i klyvningsförrättningen kan sidorna fort öka i antal.

Efter en tids sökning i arkivsök uppstod idén att be Lantmäteriet göra en sökning efter klyvningsförrättningar i sitt eget faktureringsystem, Agresso. Tanken var att på så vis kunna få ut en lista över förrättningar där åtgärden är klyvning och tid har fakturerats för FVE – fastighetsrättslig värdering. Listan som sammanställdes innehöll förrättningsärenden där klyvningar varit en del av arbetet och där Lantmäteriet utfört egen värdering med mer än 5 timmar. Vidare innehöll listan ärenden där Lantmäteriet köpt tjänster för mer än 5000 kronor i klyvningsärenden (99,5 procent säkert värderingstjänster⁴⁹) för samma period, 2005 - 2015.

Jag har även gått igenom examensarbeten om tvistiga klyvningar för att se ifall de hittat rättsfall som även är relevanta i detta arbete.

⁴⁹ Enligt Lantmäteriet

Utredningen resulterade i 11 förrättningar som beskrivs vidare i avsnitt 4.1. En av förrättningarna kommer ifrån Åre och den fann jag i ett examensarbete som skrivits tidigare om tvistiga klyvningar. Av de resterande 10 förrättningarna kommer en ifrån Västra Götalands Län och resten ifrån Stockholms Län. Att jag inte fann fler ifrån Skåne och Västra Götaland förvånade mig. Vad jag kunde se i Arkivsök så genomfördes det ungefär lika många klyvningar i de olika länen under tidsperioden 2005-2015. Kanske beror det på att markvärdena i Stockholms skärgård är så pass mycket högre än i resterande delar av landet vilket leder till högre incitament till att tvista.

Utöver sökningen i Arkivsök har jag fått tillgång till ett par rättsfall från lantmäteriets rättsfallsregister som enligt registret skulle handla om dels hus på ofri grund och om tomträtt. I de rättfallen var det svårt att läsa ut hur värderingarna gjorts och vad som har varit på ofri grund. Jag valde därför att inte ta med dem i examensarbetet.

Även lagkommentarer och förarbeten till FBL 5:9 och FBL 11:4 har studerats för att se ifall de kan hänvisa till relevanta rättsfall.

4.1 Resultat från Arkivsök

4.1.1 Akt 2321-06/45, Åre Mörsils-Sällsjö 1:7 (slutförd 2006-08-01), graderings- och likvidvärdering.

Fastigheten är belägen cirka 8 km söder om Mörsil i Åre kommun och omfattar enligt fastighetsregistret cirka 310 hektar. Av de 310 hektaren utgör merparten produktiv skogsmark men även mindre delar impediment och inägomark⁵⁰. På fastigheten som samägs av fyra personer finns även ett par byggnader på ofri grund. En av delägarna ansöker om att få sin andel utbruten ur fastigheten genom klyvning. Fastighetsägarna är överens om vilken del av fastigheten som ska brytas ut, nämligen ett område som inhägnats och nyttjats som tomt. På det området står två byggnader på ofri grund som ägs av sökandens mor. De är inte överens om ersättningen.

I graderingsvärderingen anser värderaren att en reduktion av tomtmarksvärdet ska göras på grund av husen på ofri grund. Värderaren sänker tomtvärdet med

⁵⁰ Inägomark är jordbruksmark som inhägnats för att hålla vilda djur ute.

25 procent och motiverar till marknadsbegränsning och försämrade förhandlingsposition.

I efterföljande likvidvärdering tas ingen hänsyn till husen på ofri grund. Problematiken med hus på ofri grund nämns inte ens. Det vill säga ingen reduktion av markvärdet trots att husen på ofri grund legalt fortsätter att vara hus på ofri grund även efter klyvningens genomförande.

Bägge värderingarna utfördes av samma värderare, jag tycker det är konstigt att "hus på ofri grund"-problematiken inte ens nämns i likvidvärderingen. Kanske är det på grund av dess ringa marknadsvärdepåverkan just i detta fall där den utbrutna lottens värde endast uppgår till 150 000 kronor vilket motsvarar mindre än 3 procent av fastighetens värde innan klyvningen. I graderingsvärderingen tog värderaren reduktionen (25 procent) ur luften, utan att hänvisa till något rättsfall eller stöd av annat slag.

4.1.2 Akt 1446-313, Karlsborg Mällboön 1:1 och Karlsborg Svartebäcken 1:3 (Slutförd 2012-01-30). Graderings- och likvidvärdering

Två syskon tvångsklyver två samägda fastigheter. Fastigheterna består av cirka 34 hektar markareal uppdelat mellan en ö-fastighet och en angränsande fastighet på fastlandet. De är belägna ett par mil norr om Karlsborg.

Ändamålet för fastigheterna är jord och skogsbruk. Huvudbyggnad och brukningscentrum är beläget på ön. På ön finns även åtta hus på ofri grund med tillhörande bostadsarrenden till samtliga.

Värderingen av tomtmarken på fastigheterna sker genom ortsprisvärdering. Angående bostadsarrenden påpekar värderaren att de innebär viss värdepåverkan på underliggande tomtmark. Värderaren hänvisar dels till Marumfallet, där halva marknadsvärdet användes vid graderingsvärderingen, men även till tidigare försäljningar av bostadsarrendetomter i Kristinehamn. I det senare fallet var det Fortifikationsverket som, mellan åren 2009 till 2010, sålde 19 tomter med bostadsarrenden till 70 procent av det egentliga marknadsvärdet för obebyggd tomtmark. Värderaren konstaterar att då alla 19 försäljningar godtog till priset av 70 procent så torde det vara rimligare än 50 procent som användes vid Marumfallet. Därav använder värderaren prisreduktion med 30 procent på tomtmarken belastad av bostadsarrende vid både graderingsvärderingen och likvidvärderingen.

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

Tomt nr	Bedömt marknadsvärde	Reducerat värde
1	700	500
2	800	560
3	800	560
4	800	560
5	850	600
6	850	600
7	850	600
8	500	350

Tabell 3, tabell från värderingsutlåtandet i akt 1446-313

4.1.3 Akt 0136-12/24, Haninge Ängsholmarna 1:1 (slutförd 2012-05-22). Graderings- och Likvidvärdering

Klyvning av fastigheten Ängsholmarna 1:1 som är belägen intill Utö i Stockholms skärgård. Fastigheten utgörs av två öar, Stora Ängsholmen och Kullholmen, med sammanlagd landareal om 23 hektar. Total areal inklusive vattenareal var ej utrett. Fastigheten samägdes av två syskon med en halv andel vardera.

På fastigheten finns flera byggnader, bland annat två hus anpassade för helårsboende, ett flertal mindre skjul och friggebodar samt ett fritidshus på ofri grund. Fritidshuset uppfördes av dottern till en av delägarna och enligt värderaren är dess rättsliga status oklar.

Värderingen sker genom en omfattande ortsprisvärdering där markvärden jämförs med ett par dussin skärgårdsfastigheter i Stockholmsområdet. I varken graderingsvärderingen eller likvidvärderingen tas någon hänsyn till fritidshuset på ofri grund. Först tänkte jag att det kanske var standard för jämförelseobjekten att innehålla hus på ofri grund men efter att ha gått igenom flertalet av dem visade det sig att så inte var fallet.

4.1.4 Akt 0188-12/100, Norrtälje Väddö Backa 2:17 (Slutförd 2013-05-17) graderings- och likvidvärdering

Klyvning av fastigheten Väddö-Backa 2:17, belägen på sydöstra sidan av Väddö. Fastigheten samägs av två parter med en halv andel vardera och tanken men klyvningen är att dela upp fastigheten i tre lotter samt skapa en samfällighet av resterande mark. På fastigheten finns ett flertal byggnader varav sex används för bostadsändamål. Parterna yrkade på att tilldelas lott A + C respektive Lott B.

I värderingen kan läsas ”Fastighetsägarna är överens om att samtliga byggnader är lös egendom samt ägarfördelningen av dessa och att de ej ska medtagas i en graderingsvärdering”.

Graderingsvärderingen genomförs senare genom en ortsprisvärdering som ej är tydligt redovisad i akten. Då differensen mellan tilldelat graderingsvärde och ägarandel i klyvningsfastigheten överstiger 30 procent ändrar värderaren lotternas värden genom att höja lott A's värde med 50 procent och Lott B's värde med 66,6 procent vilket leder till att differensen sänks till en godtagbar nivå. I graderingsvärderingen tas ingen hänsyn till husen på ofri grund.

4.1.5 Akt 0136-05/65, Haninge Nåttarö 1:5 (Slutförd 2005-11-30). Enbart Likvidvärdering

Fastigheten samägs av sex delägare med andelstal varierande från 1/24 till 6/24. Fastigheten är belägen i södra delen av Haninge skärgård på ön Oxholmen. Dess landareal uppgår till 4,4 hektar. Nåttarö 1:5 var taxerad som småhusfastighet med byggnad av mindre värde, typkod 213. På fastigheten fanns 6 byggnader avsedda för bostadsändamål varav fem är uppförda av delägare och på så vis var hus på ofri grund. Likvidvärdering av marken gjordes genom ortsprisvärdering. Någon graderingsvärdering gjordes ej då det fanns en överenskommelse om hur lotterna skulle se ut och hur de skulle tilldelas.

Fastigheten klövs i tre separata lotter.

På lotten A fanns ett utav de ofria husen. Lotten tilldelas ägaren av huset och ingen justering av tomtmarksvärdet gjordes.

På lotten B fanns tre utav de ofria husen. Två av husen samägs utav två delägare. Lotten tilldelades de tre delägarna som har hus på lotten men då det inte är samma ägare av marken som till alla byggnader kommer de vara på ofri grund även efter klyvningen. Värderaren påpekar att det fortsätter att finnas nyttjanderätter till husen på ofri grund och att markvärdet på lotten därför bör halveras enligt domstolsutslag (Marumfallet). Värderaren säger också att när värdering av lotter med denna typ av belastning ska göras är det viktigt att se till situationen efter klyvningens genomförande. Efter klyvningen kommer husen på klyvningslotten fortsatt att vara lös egendom.

På Lotten C fanns två byggnader, dels den fasta egendomen samt ett hus på ofri grund. Lotten tilldelas ägaren av det ofria huset vilket gör att all egendom blir fast efter klyvningen. Ingen justering av markvärdet krävdes.

Sammanfattning av förrättningsvärderingen. I de fall då lös egendom blev fastighetstillbehör efter klyvningen, det vill säga på lott A och C, så togs ingen hänsyn till husen på ofri grund vid värderingen. Däremot på lott B, där husen på ofri grund förblev på ofri grund även efter förrättningen, reducerades tomtmarksvärdet med 50 procent.

4.1.6 Akt 0188-05/31, Norrtälje Kudoxa 1:21 (slutförd 2007-04-02). Enbart likvidvärdering

Fastigheten Kudoxa 1:21 ägs av två syskon men halv andel vardera. Fastigheten är belägen i utskärgård, öster om Furusund och omfattar ungefär 17 hektar mark och ett mindre vattenområde. Fastigheten klyvs i skilda lotter samt en gemensam lott som ska bli samfälld för de två lotterna.

Vid värderingen togs marknadsvärde fram genom ortsprisvärdering där värderaren jämför tidigare försäljningar av både obebyggda och bebyggda fastigheter i närområdet.

På en av lotterna står byggnader på ofri grund. Enligt värderaren ska de då ej ingå i värdebedömningen. Ägaren till de ofria byggnaderna tilldelas den lotten vilket gör att byggnaderna blir fastighetstillbehör. Därför tas ingen hänsyn till de ofria byggnaderna vid likvidvärderingen.

4.1.7 Akt 0120-03/121, Värmdö Lillsved 1:14 (Slutförd 2007-04-18). Enbart likvidvärdering

Fastigheten Lillsved 1:14 är belägen i Värmdö kommun, i nordligaste delen av Värmdölandet, drygt två mil från Gustavsberg. Lillsved 1:14 samägs av två systrar med ½ andel var. Arealen uppgår enligt fastighetsregistret till ca 18 hektar varav 4 hektar landareal. Fastigheten är taxerad som fritidsfastighet. På fastigheten finns tre huvudbyggnader. Fastighetsägarna har uppfört ett ”eget hus” vardera, det vill säga två på ofri grund, och en som är fastighetstillbehör.

Vid värderingen togs marknadsvärde fram genom ortsprisvärdering där värderaren jämför tidigare försäljningar av både obebyggda och bebyggda fastigheter i närområdet.

Klyvningsfastigheten delas upp i två lotter där respektive hus på ofri grund hamnar på dess ägares lott. Efter klyvningen omvandlas därför all lös egendom till fastighetstillbehör. Ingen hänsyn tas därför till de ofria byggnaderna vid värderingen. Värderingen gjordes som om lotterna var obebyggda.

4.1.8 Akt 0192-97/59, Nynäshamn Kängsta 1:2, 2:2 (Slutförd 2008-01-23) Graderings och Likvidvärdering

Fastigheterna är belägna i norra delen av Nynäshamns kommun. De är taxerade som lantbruksfastigheter och sammanlagd areal uppskattas till 132 hektar varav 84 hektar är produktiv skogsmark och cirka 20 hektar används för jordbruk. Fastigheterna samägs av fem syskon. På fastigheterna finns ett brukningscentrum, med bostadshus och ekonomibyggnader, samt tre byggnader på ofri grund som enligt värderaren kallas för arrendetomterna. För dessa tomter finns ej, enligt uppgift några arrendekontrakt, två av dem ligger strandnära (1 och 2) och nummer 3 ligger något sämre belägen. Klart är dock att det inte är någon delägare som uppfört husen.

En av delägarna yrkar om att klyva ut sin del av. Klyvningsfastigheten delas upp i två lotter, en enskild lott för den som yrkade på det och en gemensam lott för resterande delägare.

Vid värderingen togs tomtmarksvärde fram genom ortsprisvärdering där värderaren jämför tidigare försäljningar av både obebyggda och bebyggda fastigheter i närområdet. Då värderaren ej fann tillräckligt många jämförelseobjekt i området hämtas istället information om tomtmarksvärde från den allmänna taxeringen 1996. Normaltomten i riktvärdeområdet, icke strandnära och utan VA-anslutning har ett taxeringsvärde om 150 000 kr. Då taxeringsvärdet ska utgöra 75 procent av marknadsvärdet för en småhustomt 1994. Innebär det att marknadsvärdet vid värderingstillfället borde vara ca 200 000. Strandnära tomter ska enligt AFT 96 räknas upp med 1,5 vilket ger ett taxeringsvärde om cirka 225 000 kr och då ett marknadsvärde omkring 300 000 kr.

Angående tomterna till husen på ofri grund anser värderaren att de i sig betingar ett specifikt värde eftersom att det finns möjlighet att ta ut arrendeavgift eller rent av att sälja tomten till husägaren. Värderaren hänvisar till tidigare utredningar där arrendetomters markvärde satts mellan 50-75 procent av marknadsvärdet på en tomt, utan hus på ofri grund. Därefter ”bedömer” värderaren att de två strandnära tomterna är värda 200 000 kr styck och att den med något sämre läge är värd 100 000 kr.

Sänkningen av marknadsvärde motsvarar 33 procent för de två strandnära tomterna (200/300) och 50 procent för tomten men något sämre läge (100/200). Samma reducering i både graderings- och likvidvärderingen.

4.1.9 Akt 0120-10/34, Värmdö Västerby 5:198 (2010-12-22). Enbart Likvidvärdering

Fastigheten är belägen på Ekholmen öster om Nämndö och är taxerad som småhusfastighet som omfattar drygt 2,2 hektar. Västerby 5:198 samägs av åtta stycken privatpersoner, uppdelat på tre familjer och syftet med klyvningsansökan är att skapa en lott per familj. På fastigheten fanns det vid klyvningstillfället 4 byggnader. Varav tre var fastighetstillbehör och ett var uppfört utav en av delägarna och därför var att anse som ett hus på ofri grund.

Vid värderingen togs marknadsvärde fram genom ortsprisvärdering där värderaren jämför tidigare försäljningar av både obebyggda och bebyggda fastigheter i närområdet.

Vid klyvningen skapades tre lotter och ägaren av det ofria huset tilldelades ensam lotten där huset var beläget. Därav hamnade mark och byggnad i samma ägares hand vilket innebär att huset blev fastighetstillbehör. Vid likvidvärderingen av lotterna togs ingen hänsyn till det ofria huset. Istället värderades lotten som om den vore obebyggd.

4.1.10 Akt 0136-10/87, Haninge Gränö 1:173 (slutförd 2010-12-23). Enbart likvidvärdering

Fastigheten är belägen på Kalvholmen i Haninge kommun och omfattar ungefär 6000 kvm landareal och 4000 kvm vattenareal enligt taxeringsuppgifter. Fastigheten hade innan klyvningen 4 delägare och var uppdelad i tre taxeringsenheter. En för den samägda marken och två för hus på ofri grund. Husen på ofri grund ägdes parvis av fastighetsägarna.

De två delägarna som ansökte om klyvningen yrkade på att fastigheten skulle delas upp i två lotter där husen på ofri grund hamnade på var sin lott. Det skulle innebära att husägarna skulle tilldelas lotten med sitt hus på vilket innebär att huset efter klyvningen blir fastighetstillbehör.

Vid värderingen togs marknadsvärde fram genom ortsprisvärdering där värderaren jämför tidigare försäljningar av både obebyggda och bebyggda fastigheter i närområdet.

Angående husen på ofri grund anser värderaren att man ska se till dess värdepåverkan efter klyvningen genomförts. Då husen blivit fastighetstillbehör efter klyvningen påverkar de ej lotternas värden negativt och det finns därför ingen anledning att fundera över dess värdepåverkan på underliggande

markvärde vid värderingen. Värderingen genomfördes utan hänsyn till husen på ofri grund. Det vill säga, lotterna värderades som obebyggda.

4.1.11 Akt 0188-12/154, Norrtälje Vagnsunda 1:130 (slutförd 2014-03-12). Graderings- och Likvidvärdering

Fastigheten är belägen i Norrtälje och omfattar ca två hektar markareal enligt fastighetsregistret. På fastigheten står två byggnader, ett fritidshus som är fastighetstillbehör och en bostadsbyggnad för permanentboende som uppförts utav en av de två delägarna. Bägge delägare ansökte ihop om klyvning av fastigheten i två lotter där ägaren av huset på ofri grund skulle tilldelas lotten med det huset på.

Vid värderingen togs marknadsvärde fram genom ortsprisvärdering där värderaren jämför tidigare försäljningar av både obebyggda och bebyggda fastigheter i närområdet.

Värderaren genomförde både graderings- och likvidvärdering för lotterna. Angående lotten med huset på ofri grund hänvisar värderaren till Marumfallet och väljer då att vid graderingsvärderingen halvera markvärdet på grund av det ofria huset. Däremot används det fulla marknadsvärdet vid likvidvärderingen eftersom att huset efter klyvningens genomförande blivit fastighetstillbehör och då kan säljas till fullt pris.

4.2 Sammanställning av resultat från arkivsökning

Utifrån analys av inlärd teori samt resultatet av arkivsökningen kunde jag klassificera klyvningvärderingar med hus på ofri grund i tre olika typfall.

- Typfall 1: Hus på ofri grund blir fastighetstillbehör genom klyvningen.
- Typfall 2: Hus på ofri grund är upplåtet med bostadsarrende och förblir lös egendom efter klyvningens genomförande.
- Typfall 3: Hus på ofri grund är upplåtet med samäganderättsavtal och förblir lös egendom efter klyvningens genomförande.

Dessa typfall presenteras och analyseras vidare i kapitel 5, diskussion.

Typfall 1		
Akt	Hänsyn vid	Hänsyn vid

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

	graderingsvärdering	likvidvärdering
Marumfallet (avsnitt 3.8)	50 procent	Ingen påverkan
0188-12/100 (avsnitt 4.1.4)	Ingen påverkan ⁵¹	Ingen likvidvärdering – ÖK om ingen ersättning
0136-05/65 (1) (avsnitt 4.1.5)	Ingen graderingsvärdering på grund av ÖK.	Ingen påverkan
0188-05/31 (avsnitt 4.1.6)	Ingen graderingsvärdering på grund av ÖK.	Ingen påverkan
0120-03/121 (avsnitt 4.1.7)	Ingen graderingsvärdering på grund av ÖK.	Ingen påverkan
0120-10/34 (avsnitt 4.1.9)	Ingen graderingsvärdering på grund av ÖK.	Ingen påverkan
0136-10/87 (avsnitt 4.1.10)	Ingen graderingsvärdering på grund av ÖK.	Ingen påverkan
0188-12/154 (avsnitt 4.1.11)	50 procent	Ingen påverkan
Sammanfattning	0-50 procent ⁵²	0 procent ⁵³

Tabell 4, tabell över hur graderings- och likvidvärdering hanterats i förrättningarna där huset på ofri grund omvandlats till fastighetstillbehör efter förrättningen.

Enligt resultatet från arkivsök är det svårt att utläsa hur graderingsvärderingen i detta typfall ska göras då det i majoriteten av förrättningarna gjorts överenskommelser vilket leder till att graderingsvärderingen inte genomförts. Däremot så är det tydligt att värderarna som genomfört dessa värderingar inte tycker att tomtmark med hus på ofri grund skall reduceras i likvidvärderingen.

Typfall 2		
Akt	Hänsyn vid	Hänsyn vid

⁵¹ Dock anpassades graderingsvärdet för att klara 25 procents differensen.

⁵² Vid klyvningar där hus på ofri grund omvandlats till fastighetstillbehör är resultatet bristfälligt. Utav 7 fall, Marumfallet inräknat, så skedde endast 3 graderingsvärderingar.

⁵³ Sju av sju likvidvärderingar i detta fall ansåg att ingen hänsyn ska tas till hus på ofri grund som genom klyvningen omvandlas till fastighetstillbehör.

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

	graderingsvärdering	likvidvärdering
2321-06/45 (avsnitt 4.1.1)	25 procent	Ingen påverkan
1446-313 (avsnitt 4.1.2)	30 procent	30 procent
0192-97/59 (avsnit 4.1.8)	33 procent respektive 50 procent	33 procent respektive 50 procent
Sammanfattning	35 procent ⁵⁴	30 procent

Tabell 5, tabell över hur graderings- och likvidvärdering hanterats i förrättningarna där hus på ofri grund ägs av utav en arrendator.

Det material av tvistiga förrättningar som hanterat klyvningsvärdering av fastigheter innehållandes bostadsarrenden är inte så omfattande. Dock verkar värderarna vara överens om att belastningen på tomtmark från ett bostadsarrende resulterar i en tomtmarksvärdeminskning om omkring 30 procent.

Typfall 3		
Akt	Hänsyn vid graderingsvärdering	Hänsyn vid likvidvärdering
0136-12/24 (avsnitt 4.1.3)	Ingen påverkan	Ingen påverkan
0136-05/65 (2)	Ingen graderings-	50 procent,

⁵⁴ Tre av klyvningarna innehöll bostadsarrenden och den genomsnittliga prisreduktionen av tomtmarken vid graderingsvärderingen var ungefär 30 procent

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

(avsnitt 4.1.5)	värdering på grund av ÖK.	hänvisat till Marumfallet
Sammanfattning	0 procent ⁵⁵	0-50 procent

Tabell 6, tabell över hur graderings- och likvidvärdering hanterats i förrättningarna där hus på ofri grund ägs av utav en delägare.

Då det insamlade materialet i detta typfall är så pass litet och spretigt kan jag inte uttala mig om dess relevans.

⁵⁵ Två klyvningar innehöll samäganderättsavtal efter klyvningen. Bara vid en av de klyvningarna genomfördes en graderingsvärdering, resultatet är därför bristfälligt.

5 Diskussion

Hur markvärdet bör värderas torde anpassas till hur ägarförhållandena ser ut efter klyvningens genomförande. Utifrån resultatet av undersökningen i arkivsök och från andra källor kan de olika fallen kategoriseras in i olika typfall för fortsatt analys. I en och samma klyvning kan flera olika typfall förekomma.

5.1 Olika typfall

5.1.1 Typfall 1 Lös egendom blir fastighetstillbehör efter klyvning

I detta fall övergår huset på ofri grund till att bli fastighetstillbehör genom att huset och underliggande mark hamnar i samma ägares hand. Detta fall är det vanligaste. Tidigare exjobb om hur lotttilldelning vid tvistiga klyvningar samt diverse rättsfall, däribland Marumfallet, talar för att ägaren av huset på ofri grund ska tilldelas tomten runt huset för att minimera olägenheten av att ha hus uppfört på ofri grund. Olägenheten kan dels vara ekonomisk och juridisk. Den ekonomiska olägenheten uppstår på grund av marknadsvärdeminskningen av tomtmarken som vanligtvis uppstår på grund av nyttjanderätten till huset. Den juridiska olägenheten hör givetvis ihop med den ekonomiska och beror på nyttjanderättens inskränkande av markägarens frihet att nyttja tomtmarken.

Det var många förrättningar i detta fall där det endast genomfördes en likvidvärdering. Anledningen till att graderingsvärderingen inte gjordes var antingen att det var uppenbart att differensen mellan lotter och andelar var låg eller att parterna hade kommit överens om hur lottutläggningen skulle ske.

Oavsett

Anledning så blev mitt resultat sämre.

Utav de sju förrättningar som hamnade i detta fall, Marumfallet inkluderat, gjordes endast tre graderingsvärderingar och i en av dem togs ingen hänsyn till huset på ofri grund medans i de bägge andra sänktes markvärdet med 50 procent för tomtmark med hus på ofri grund. Marumfallet var en av dem och i den andra värderingen hänvisade värderaren till Marumfallet.

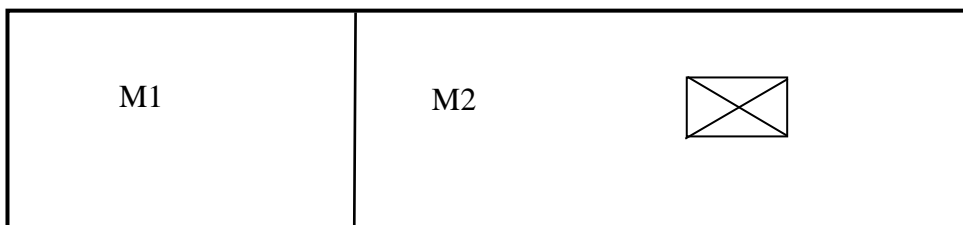
Resultatet visade dock att ingen hänsyn tas till huset på ofri grund vid likvidvärderingen. Ingen värderare valde att reducera likvidvärdet på grund av hus på ofri grund.

5.1.1.1 Följt Marumfallet

Resultatet av undersökningen har visat att värdering av tomtmark i detta typfall skett på ett par olika sätt. Antingen har värderaren följt ”praxisen” från Marumfallet och halverat marknadsvärdet av tomten vid graderingsvärderingen för att sedan använda hela marknadsvärdet vid likvidvärderingen.

En fördel med denna metod är att vissa klyvningar kan genomföras under tvång liksom vid Marumfallet. Det vill säga att sänkningen vid graderingsvärderingen endast syftar till att komma runt max 25 procents differensskillnad (5-10 procent utanför plan). Dock går det ju emot vad förarbetena till FBL 5 kap 9 § 2st. säger, det vill säga att värderingen ska knytas till de förhållanden som råder efter klyvningen.

Samtidigt kan likvidersättningen bli ett problem om värdet på tomtmarken halveras i graderingsvärderingen men inte i likvidvärderingen. Exempelvis om en fastighet ägs av två delägare med en halv andel vardera. Den ena fastighetsägaren har uppfört ett hus på ofri grund och vill sedan klyva fastigheten mot den andra delägarens vilja. Då gör lantmätaren en graderingsvärdering och då tomtmarken halveras på den lott där huset på ofri grund står så behöver den lotten bli mycket större än lotten som tilldelas personen utan hus.



Figur 2, lottutläggning vid graderingsvärdering med hus på ofri grund enligt Marumfallet.

I graderingsvärderingen som ligger till grund för lottutläggningen ska då värdet av lott M1 vara ungefär lika stort som värdet av $M2/2$, som är halverat på grund av huset på ofri grund. Om marken är värd lika mycket över hela fastigheten blir den enda lösningen att tilldela en större areal till lott M2.

I efterföljande likvidvärdering tas i detta fall ingen hänsyn till huset på ofri grund då huset efter klyvningen blir fastighetstillbehör och kommer att kunna säljas till fullt värde vid eventuell försäljning efter klyvningen. Det innebär att ägaren till M2 behöver betala en onödigt stor likvid till ägaren av lotten M1

vilket kan vara en stor olägenhet om klyvningsfastigheten var intecknad och ägaren till M1 ej tillåter ägaren av M2 att belåna sin lott, den problematiken tas upp i avsnitt 3.5.8. Enligt FBL 11 kap 7 § ska klyvningen genomföras på det sätt som ger upphov till minsta möjliga olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer. Att en delägare tilldelas en mycket större bit av fastigheten samt den möjliga problematiken kring likvidersättningen anser inte jag vara det bästa sättet att genomföra en klyvning på.

Resultatet från arkivsök visade att detta var det vanligaste sättet att hantera värderingen av tomtmark med hus på ofri grund som omvandlades till fast egendom genom klyvningen. Det är dock viktigt att tänka på att endast två resultat hittades vilket inte ger en komplett bild av hur detta fall bör hanteras.

Jag tror att det är viktigt att fundera över huruvida utfallet i Marumfallet kan appliceras på andra klyvningar med hus på ofri grund. Själva anledningen till reduceringen i graderingsvärderingen är så vitt jag kan förstå endast till för att komma förbi graderingsvärdeskyddet. Kanske vore det mer lämpligt att låta på gränserna för graderingsvärdeskyddet istället. För att applicera värderingsmetodiken direkt över på en enklare klyvning, exempelvis som i exemplet ovan, ger upphov till negativa effekter för alla inblandade.

Man kan även fråga sig vem som gick vinnande ur tvisten kring Marumfallet. Hovrätten valde att följa husägarnas linje och tillåta dem att få enskilda lotter kring deras hus där de redan innan klyvningen hade mer eller mindre ensamrätt på tomtmarken. Då differensen utan reduktion vid graderingsvärderingen uppgick till 46 procent innebär det att åtminstone vissa av husägarna innan klyvningen genomfördes hade tagit i anspråk mycket mer mark än vad som är försvarbart med tanke på dess andelstal i fastigheten. Resultatet av Marumfallet blev att de husägarna fick betala en stor likvid till resterande fastighetsägare som tilldelats den gemensamma lotten. Jag tycker att man kan se dem som tilldelades den gemensamma lotten som vinnare då de nu fick ersättning för marken som de tidigare ägt men som de inte kunnat nyttja.

5.1.1.2 Ingen hänsyn till byggnader på ofri grund

Ett annat alternativ som kan användas är att helt bortse från byggnaderna på ofri grund i både graderings- och likvidvärderingen då de ändå blir fastighetstillbehör efter klyvningen. Detta alternativ är bättre anpassat till metodiken som lagkommentaren förespråkar. Att inte ta hänsyn till byggnaderna, som ändå blir fast egendom efter klyvningen, löser även problemen med orättvis fördelning av mark och onödigt stora likvider som

uppstår då värdering sker enligt Marumfallets vägledning. Detta tillvägagångssätt förespråkades av värderaren Håkan Faxälv, se intervju bilaga 1.

I de likvidvärderingar som hittats i utredningen och som behandlar värdering av typfall 1 så har värderarna motiverat valet att inte ta någon hänsyn till huset på ofri grund med att "huset blir fastighetstillbehör efter klyvningen" och "ingen negativ värdepåverkan vid eventuell försäljning efter klyvningen". Lotterna med hus på ofri grund har sedan värderats som om de vore obebyggda vilket torde vara korrekt eftersom att huset är lös egendom och ej ska ingå i varken graderings eller likvidvärderingen.

5.1.2 Typfall 2 Lös egendom förblir Lös egendom efter klyvningen (bostadsarrende)

I detta fall finns det på klyvningsfastigheten bostadsarrenden vid klyvningstillfället. För att det ska vara ett bostadsarrende krävs att det inte är en delägare som uppfört och nyttjar huset utan att det är en utomstående. Vid klyvningen sker inga juridiska förändringar för bostadsarrendet utan det fortsätter att gälla liksom innan mot den lott det är lokaliserat på enligt avsnitt 3.5.4. Det innebär givetvis att de belastningar från arrendet, som vanligtvis påverkar underliggande markvärde negativt, även finns kvar efter klyvningen.

Hur mycket arrendets belastning påverkar markvärdet är dock inte skrivit i sten enligt avsnitt 3.3. Något som är säkrare är att reducering av markvärdet ska göras både i graderings- och likvidvärdering. Resultatet från utredningen gav att markvärdet reduceras med omkring 30 procent i graderingsvärderingen. Värderaren Håkan Faxälv sade i en intervju att han föredrog att finna marknadsvärdet på arrendetomter genom ortsprisanalys, så som i avsnitt 3.2.3, och reducera markvärdet därefter. Värdet av mark upplåten till bostadsarrende kan variera kraftigt och det beror ofta på det gällande arrendeavtalet. Låg arrendeavgift ger ett lägre markvärde och vice versa. Det kan också spela roll hur gamla husen är och vem som äger dem. Ett alternativ till att finna den egentliga marknadsvärdeminskningen genom ortsprisanalys är enligt värderaren Staffan Bäckman att använda sig utav 50 procentreduceringen från Marumfallet. Att reducera markvärdet vid graderingsvärderingen med 50 procent torde vara inom ramen för vad som kan accepteras, åtminstone var det ju det som hovrätten som hovrätten ansåg vara rimligt i Marumfallet där de liknade nyttjanderätterna till husen på ofri grund vid bostadsarrenden.

Undersökningen visade även att liknande reducering, det vill säga omkring 30 procent, gjorts i likvidvärderingarna som genomfördes i de två förrättningarna som hittades. Angående likvidvärderingen av tomtmark belastad av bostadsarrende ansåg Staffan Bäckman att ett alternativ var att genom avkastningsvärdering, så som i avsnitt 3.2.4, på arrendeavgiften bestämma ett marknadsvärde.

De rimligaste alternativen torde vara att antingen reducera markvärdet, framtaget genom ortsprisanalys för obebyggd tomtmark, med en förutbestämd procentsats, förslagsvis 30 procent som var resultatet från utredningen. Det andra alternativet är att bestämma marknadsvärdet för tomtmarken genom ortsprisanalys för bostadsarrenden eller avkastningsvärdering. Det senare alternativet skulle troligtvis vara att föredra då justeringar kan göras för det faktiska arrendeförhållandet. Problemet med det senare alternativet är att ortsprismaterial för bostadsarrenden kan vara svåråtkomligt, i vissa fall omöjligt på platser där bostadsarrenden är ovanliga. Likaså är det svårt att göra en avkastningsvärdering utan det faktiska avtalet ifall avgälden är oviss eller under prövning inför en ny avgäldsperiod.

5.1.3 Typfall 3 Lös egendom förblir Lös egendom efter klyvningen (fortsatt samäganderättsavtal)

I detta fall, där delägare uppfört hus på ofri grund på klyvningsfastigheten och sedan tilldelas en gemensam lott, som huset är beläget på, ihop med andra delägare som inte uppfört huset. Då fortsätter huset att vara på ofri grund eftersom att det inte är samma ägare till huset som till marken.

Utredningen i arkivsök resulterade i två klyvningsförrättningar där detta fall hanterades. I ett av dem togs ingen hänsyn till husen på ofri grund och i det andra genomfördes enbart en likvidvärdering där markvärdet reducerades med 50 procent enligt hänvisning till Marumfallet. Då det i Marumfallet inte gjordes någon reducering av markvärdet i likvidvärderingen så blir hänvisningen lite felaktig även om reduceringen används på ett mer korrekt sätt.

Hur värderingen ska hanteras i detta fall beror på hur samäganderättsavtalet står sig efter klyvningen. Kan det liknas vid ett bostadsarrende där ägaren av huset får betala en årlig "avgift" till resterande markägare så torde det värderas likt typfall 2. Om samäganderättsavtalet istället mer liknar en nyttjanderätt, utan ersättning till markägaren, så torde den enda rimliga köparen av tomtmarken vara ägaren av huset. Om avtalet kan liknas vid en nyttjanderätt

ansåg Staffan Bäckman att markvärdet bör reduceras kraftigt i graderingsvärdering, upp emot 80-90 procents reduktion. Angående Likvidvärderingen ansåg Bäckman att tomtmarken inte har något värde alls, det vill säga 100 procents reduktion, se bilaga 2. Detta då användningen av marken begränsas av huset på ofri grund utan att markägaren får ersättning för det.

Jag antar att de flesta klyvningsfastigheter samäggs utav familj eller släkt. I en sådan situation har jag svårt att tro att ett syskon eller annan släkting som uppfört ett hus på den gemensamma fastigheten skulle betala en årlig avgift till övriga delägare. Om så är fallet torde det vara rimligt att likna samäganderättsavtalet med en sorts nyttjanderätt och därför kraftigt reducera markvärdet i både graderings- och likvidvärdering.

5.2 Hur har metoden inverkat på resultatet samt studiens begränsningar och svagheter

Jag är övertygad om att resultatet hade kunnat förbättras ifall jag hunnit söka efter klyvningsförrättningar över hela landet istället för att bara kika på tre län. Vad som kan vara viktigt att tänka på är att det är få människor som arbetar med denna typ av förrättningsvärdering därför kan det betyda att flera av resultaten från samma område värderats av samma värderare. Med resultat ifrån hela Sverige hade sannolikt fler värderares syn på frågan fångats upp vilket hade varit positivt.

Att gå längre bak i tiden för att leta efter fler fall tror jag inte skulle ha samma positiva effekt som att utöka studien till att täcka hela Sverige. Hur värderingar görs ändras med tiden och det är inte säkert att värderingsmetoder som användes för 20 – 30 år sedan är relevanta idag.

Det hade även varit intressant att få med fler intervjuer i arbetet men som tidigare nämnts så är det inte så många i Sverige som jobbar med denna typ av värdering och det har därför varit lite svårt att få värderare att ställa upp på intervjuer.

6 Slutsats

Hur tomtmark med hus på ofri grund ska värderas beror på hur äganderättsförhållandena ser ut efter klyvningens genomförande. I typfall 1, då huset på ofri grund övergår till fast egendom visade undersökningen i arkivsök att värderingar skett på olika vis de senaste åren. Antingen så har ingen hänsyn tagits till husen på ofri grund eller så har hänsyn tagit och markvärdet har reducerats med 50 procent i graderingsvärderingen. Problematik kan uppstå då värderare använder sig utav metodiken ifrån Marumfallet vid enklare klyvningar. Det enligt mig bästa alternativet är att inte låta huset på ofri påverka det underliggande markvärdet i varken graderings- eller likvidvärderingen. Det vill säga, värdera tomtmarken som om den vore obebyggd. Detta tillvägagångssätt stämmer bäst överens med lagkommentarer samtidigt som man undviker problematiken som tas upp i avsnitt 5.1.1.1. Det vill säga orättvis lotttilldelning och de ekonomiska konsekvenser det får i likvidvärderingen. Problematiken med att genomförandet av klyvningar stoppas på grund av höga graderingsvärdesdifferenser bör enligt min mening lösas genom att ta bort graderingsdifferensspärrarna istället.

I de fall där det finns bostadsarrenden på klyvningsfastigheten, som i typfall 2, består belastningen även efter klyvningen och därför ska det ske en reduktion av tomtmarksvärdet både i graderings- och likvidvärderingen. För att bestämma hur stor reduktionen ska vara är min åsikt att man först bör undersöka ifall det finns försäljningar av bostadsarrendetomter och obebyggda tomter i närområdet till klyvningsfastigheten vilket även förespråkades av Håkan Faxälv. Om det går att finna ett flertal tomter, både med och utan arrenden, kan dessa jämföras för att se hur stor köpkraften hos arrendatorer är i området. Då få, eller inga, jämförelseobjekt kan tas fram anser jag att en reduktion av tomtmarksvärdet med 30 procent är skäligt då det var genomsnittsreduktionen av markvärdet i de förrättningar som tidigare hanterat frågan, se tabell 5. Givetvis kan procentsatsen justeras i de fall där det tydligt framgår att bostadsarrendeavtalet, eller annat i det specifika fallet, avviker från vad som kan anses vara normalt.

Vid klyvningar där hus uppfört av en delägare och där samma delägare tilldelas en gemensam lott, liksom typfall 3, ser jag det som svårt att dra en slutsats då jag inte lyckats hitta hur ett samäganderättsavtal står sig emot en tredje part efter en klyvning. Vad jag ser som mest troligt är att det liknar ett nyttjanderättsavtal mer än ett bostadsarrende då fastigheter oftast samägs av familj eller släktingar och samäganderättsavtalet i sig inte genererar någon avkastning till de andra markägarna. I sådana fall är tomtmarksvärdet lågt för alla utom möjligtvis ägaren av huset. Då graderingsvärderingen ska vara en

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

mer långsiktig värdering tror jag att det är lämpligt att där reducera markvärdet med 50 procent. I likvidvärderingen, som mer ska spegla marknadsvärdet, bör tomtmarksvärdet reduceras ännu mera, kanske upp emot 80-90 procent vilket i det fallet förespråkades av Staffan Bäckman.

7 Källor

7.1 Litteratur

Ekbäck, Peter (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning: om fastighetsbildningslagen m.m.* 2. uppl. Stockholm: Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH)

Grauers, Folke (2010). *Fastighetsköp*. 19., [rev.] uppl. Lund: Juristförlaget

Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur. 11., rev. och utök. uppl. (2011). Stockholm: Fastighetsnytt

Hager, Richard (1998). Värderingsrätt: särskilt om ersättning och värdering vid expropriation. Diss. Stockholm : Tekn. högsk.

Julstad, Barbro (2011). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4. uppl. Stockholm: Norstedts juridik

Proposition 1969:128 med förslag till fastighetsbildningslag.

Sjödin, Eije (2007). *Markåtkomst och ersättning: för bebyggelse och infrastruktur*. 2., [uppdaterade] uppl. Stockholm: Norstedts juridik

SOU 2014:32. Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och bestittningskydd.

7.2 Internet

Lantmäteriets värderingshandbok (2016). Hjälpmedel för förrättningsvärdering, regler, principer och exempel. [2016-03-01]
<https://www.lantmateriet.se/globalassets/fastigheter/andra-fastighet/vardering/varderingshandboken.pdf>

Skatteverket (2016). Fastighetsskatt och taxeringsavgift – Deklarationen 2016 och framåt [2016-04-26]

Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning

<http://www.skatteverket.se/download/18.3810a01c150939e893f8322/1449043308218/29624.pdf>

Statistiska Centralbyrån (2015). Rikets fastigheter 2015. Sveriges Officiella Statistik – Statistiska Meddelanden BO 37 SM 1501. [2016-02-16]
http://www.scb.se/Statistik/BO/BO0601/2015A01/BO0601_2015A01_SM_BO37SM1501.pdf

Zeteo [Elektronisk resurs]. (2002-). Stockholm: Norstedts Juridik [2016-03-16]
http://zeteo.wolterskluwer.se.ludwig.lub.lu.se/document/fblkomm_fblkavd3_s1_s3_s1_s1?anchor=xfblkommq1970q988_5_kap_9_px

Bilaga 1

Intervju med Håkan Faxälv, fastighetvärderare på Lantmäteret.

Telefonintervju, måndag 2016-04-11.

Vad är din åsikt om Marumfallet?

Reduceringen av tomtmarksvärdet i graderingsvärderingen gjordes för att komma förbi 25 procents differensstaket.

Om reduktion av tomtmarksvärde ska göras i olika situationer, i så fall med hur mycket?

Typfall 1 Lös egendom blir fast egendom efter klyvning

Gradering: 100 procent

Likvid: 100 procent

Typfall 2 Lös egendom förblir Lös egendom efter förrättningen (bostadsarrende)

Gradering: Marknadsvärde, alternativt 70 procent

Likvid: Marknadsvärde, alternativt 70 procent

Typfall 3 Lös egendom förblir Lös egendom efter förrättningen (forsatt samäganderättsavtal)

Gradering: Oklart

Likvid: Oklart

Bilaga 2

Intervju med Staffan Bäckman, fastighetsvärderare på Naisvefa, Stockholm.

Telefonintervju torsdag 2016-04-21.

Vad är din åsikt om Marumfallet?

Jag har tillämpat värderingsprinciperna vad gäller graderingsvärdering från fallet utan att stöta på problem.

Om reducering av tomtmarksvärde ska göras i olika situationer, i så fall med hur mycket?

Typfall 1 Lös egendom blir fast egendom efter klyvning

Gradering: 50 procent liksom Marumfallet

Likvid: ingen reducering

Typfall 2 Lös egendom förblir Lös egendom efter förrättningen (bostadsarrende)

Gradering: 50 procent liksom Marumfallet

Likvid: Två alternativ, antingen att göra en avkastningsvärdering på arrendeintäkterna och på så vis få fram ett skäligt marknadsvärde eller att istället undersöka ortspriser för arrendetomter och utgå från det.

Typfall 3 Lös egendom förblir Lös egendom efter förrättningen (forsatt samäganderättsavtal) Om det kan liknas vid en nyttjanderätt

Gradering: kraftigt reducerat, mer än i Marumfallet

Likvid: upp till 100 procent reducering av värdet beroende på nyttjanderättsavtalet. Vad som spelar in är att avtalet är knutet till fastighetsägarna till den nu f.d. stamfastigheten och det är till dem eventuella intäkter kommer. Även över hur lång tid avtalet sträcker sig, max 50 år enligt jordabalken. Nästan obefintligt värde för en köpare då lång avtalsperiod återstår däremot om avtalet börjar närma sig sitt slutdatum vilket gör att avtalet kan sägas upp så går det att realisera markvärdet.

Skillnad vid bostadsarrende till utomstående eller fortsatt samäganderättsavtal?

Ja, se typfall 2 och 3 ovan.

