

# **Klyvning vid tvist – lottindelning**

Johan Karlsson  
Daniel Strand

---

Avdelningen för fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet

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

ISRN/LUTVDG/TVLM 08/5177 SE



Klyvning vid tvist - Lottilldelning

---

# **KLYVNING vid TVIST**

Lottilldelning

**Aportioning of Lots when Partition is Disputed**

Johan Karlsson  
Daniel Strand



copyright © Johan Karlsson och Daniel Strand

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

ISRN/LUTVDG/TVLM 08/5177 SE

Lund 2008

## Förord

Genom vår utbildning på Lunds Tekniska Högskola, LTH, har vi förvärvat många och i vissa avseenden djuplodande kunskaper inom de olika områden som fastigheter kan erbjuda. Som en följd av att kunskaper inhämtas erhålls en ödmjukhet inför det faktum att det finns oerhört mycket mer att hela tiden lära. Ett glapp i den lagstiftning som finns rörande klyvningsverktyget är att lagstiftningen inte styr vem som ska få vilken klyvningslott om två eller fler delägare vill ha samma lott. Detta ville vi undersöka lite närmare.

Vi vill här rikta ett särskilt tack till vår handledare Fredrik Warnquist som stöttat oss med detta arbete. Vi vill tacka vår tidigare lärare i fastighetsteknik, Kristofer Törngård, för värdefulla tips och synpunkter. Vi vill även tacka Lantmäteriet för att vi fick tillgång till Arkivsök, det gjorde vårt arbete avsevärt enklare.

När vi på förfrågan om vad vårt examensarbete handlar om från utomstående personer har vi ofta fått börja med att förklara vad en klyvning är. Vi vill därför tacka alla våra närstående som har visat förståelse för att vi har snöat in på något som de allra flesta människor överhuvudtaget aldrig kommer i kontakt med.

Lunds Tekniska Högskola, Lund, 29 september 2008

Johan Karlsson och Daniel Strand



## Sammanfattning

- Titel:** Klyvning, lottilldelning vid tvist.
- Författare:** Johan Karlsson  
Daniel Strand
- Handledare:** Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt vid Lunds Tekniska Högskola
- Problemställning:** Vad är det som styr vem som får vilken klyvningslott vid tvist?
- Syfte:** Syftet med detta examensarbete är att undersöka hur tvister om tilldelning av klyvningslott är avsett att lösas i teorin och visa hur detta har följts i praktiken. Tillsist avser vi också lämna förslag på hur lottilldelning vid klyvningstvister bör hanteras i framtiden.
- Metod:** Först företogs litteraturstudier för att ge en bakgrund till klyvningsverktyget. Den litteratur som studerades var fastighetsbildningslagens propositioner och förarbeten. Även kommentarer och utlåtanden till FBL ägnades viss uppmärksamhet för att få information om hur lagen har fungerat. Litteratur som behandlar klyvning lästes för att få en förståelse för vad klyvning är och vad den innebär för de inblandade. Litteraturstudiet i vårt examensarbete innebar en stor textvolym att ta till sig varför tid var tvunget att läggas på att reflektera över vad klyvning var tänkt att vara, hur den har blivit och hur det fungerar. Stämmer lagen överens med vad den var tänkt till?
- Steg två i vårt examensarbete blev att genomföra arkivforskning i Lantmäteriets digitala databasarkiv. Från början var vår avsikt att på detta sätt plocka fram samtliga akter där tvist angående lottläggning förekommit. Arkivets uppbyggnad möjliggör dock inte att man genom sökkriterier

separerar klyvningstvister från övriga klyvningar. Detta ledde till att vi begränsade oss till klyvningar som genomförts i Skåne under den senaste tjugoårsperioden, samtliga dessa akter lästes igenom för att hitta klyvningsfall där sakägarna varit oense. De ärenden som innehåll någon form av oenighet studerades mer noggrant för att utreda vad delägarna var oense om och hur förrättningsmannen hade hanterat situationen. Arkivforskningen kunde genomföras på ett smidigt sätt genom att Lantmäteriet gav oss egna inloggningsuppgifter till Arkivsök. Detta möjliggjorde att vi kunde sitta och arkivforska oberoende av lantmäteriets besökstider. Detta till trots så tog det flera veckor att arbeta igenom alla de akter som fanns. Akterna var av högst varierande omfattning. Den tjockaste akten innehöll 839 sidor och de tunnaste runt 10 sidor. Efter en periods arkivforskning visste vi vart i akterna vi skulle leta efter eventuella tvister.

Arkivforskningen kompletterades med en intervju av en lantmätare som har handlagt ett flertal klyvningsärenden varav ett där tilldelningen av klyvningslotterna avgjordes genom lottning. Denna intervju resulterade i att flera frågetecken från vår sida kunde rätas ut.

Slutligen analyserade vi vårt inhämtade material om hur klyvningar har genomförts och hur de ska genomföras. Analysen resulterade i en slutsats där vi gav förslag på en lagändring i FBL 11:7 för att ge förrättningsmännen ett tydligare verktyg att arbeta efter.

### **Slutsats:**

För att tillgodose lagstiftarens önskemål om att varje fastighetsbildningsbeslut ska vara rättssäkert och grunda sig på både enskilda och allmänna intresseavvägningar måste förrättningsmannens beslut kunna motiveras. Förrättningsmannen måste vara kompetent och våga ta självständiga beslut, försöka få fram ett välmotiverat avslut. Av betydelse är också att lagstiftningen är konkret men samtidigt flexibel så att den inte bygger upp ett alltför stelt regelverk som riskerar att hindra förrättningsmannen från att fatta välavvägda beslut.



## Klyvning vid tvist - Lottilldelning

---

Under arbetets gång har vi kommit till slutsatsen att lottning är ett förfarande som förrättningsmannen i möjligaste vis bör undvika, och också försöker undvika.

Regelsystemet kring klyvning fungerar i stort, men just i de fall där det förekommer en tvist om vem som skall få vilken lott finns dock inga tydliga direktiv. Förrättningsmannen får då förlita sig på sitt eget omdöme och sin kompetens. Någon specifik paragraf som behandlar lottilldelning finns inte, utan förrättningsmannen är hänvisad till att studera huruvida yrkandet uppfyller planvillkor, lämplighetsvillkor och graderingsvärde. Detta kan, och skall, vara uppfyllt för styckningslotterna men en lösning på tvisten går ändå inte att nå. Om förrättningsmannen i ett sådant läge inte lyckas att få till en lösning som samtliga delägare är beredda att acceptera, riskerar tvisten att bli långdragen. Som det är nu försöker man på olika sätt att nå fram till en lösning. Lottning har som nämnts använts undantagsvis, men utan att för den skull grunda sig på någon tydlig orsak annat än att man uppnått ett dödläge. Ett förtydligande av FBL 11:7, som konkret tog upp hur förrättningsmannen skulle vikta olika omständigheter kring delägarnas investeringar, anknytning, ekonomi med mera.

Ett tillägg till FBL 11:7 skulle kunna vara att sociala hänsyn skall tillmätas viss vikt.

För att komma ifrån problemet som gemensamt intecknade fastigheter kan ge upphov till, att det blir svårt eller omöjligt att få nyinteckning, bör relaxationsreglerna för klyvning omarbetas genom att närma sig motsvarande regler för avstyckning.

**Nyckelord:**

Klyvning, tvist, fastighetsbildningslagen, offentlig auktion, inteckningar, lottilldelning.



## **Abstract**

The main object of this paper was to investigate how partitions, that include some form of dispute, has been handled in the county Skåne, Sweden, between the years 1987 and 2007. The total amount of partitions in the region during these years was 283. The majority of those partitions did not include a dispute; instead they were based on covenants between the part-owners. However, some disputes have occurred. The cause of dispute was often that the part-owners disagreed with each other considering in what way the property should be parted. Of special interest have been those cases where more than one part-owner wanted the same area.

In two of the 283 cases there was a draw between the part-owners in order to get to a decision. The draw was a result of the cadastral authority's inability to decide whom of the part-owners that should be given the area they both preferred.

During our work with this paper we have studied the laws that handle partitions, as well as former laws in property formation.

When analysing the facts gathered in this paper we came to the conclusion that drawing is a procedure that should be avoided.



## Innehållsförteckning

1 Inledning .....	17
1.1 Bakgrund.....	17
1.2 Syfte.....	17
1.3 Metod.....	18
1.4 Källkritik.....	18
1.5 Avgränsningar .....	19
1.6 Felkällor.....	19
2 Definitioner .....	21
2.1 Begrepp.....	21
2.2 Lagar.....	22
3 Fastighetsbildningens lagar.....	23
3.1 Tidigare lagstiftning .....	23
3.1.1 Jorddelningslagen, JDL.....	23
3.1.2 Lagen om fastighetsbildning i stad, FBLS .....	23
3.1.3 Övriga lagar.....	24
3.2 Gällande lagstiftning inom fastighetsbildning .....	24
3.2.1 Fastighetsbildning i allmänhet .....	24
3.2.2 Fastighetsbildningslagen, FBL .....	25
3.2.2.1 Förarbeten.....	25
3.2.2.2 Propositionen.....	28
3.2.2.3 Utlåtanden och kommentarer.....	30
3.2.2.4 Genomförda ändringar av FBL 11:e kapitel.....	31
3.2.3 Lag om äganderättsutredning och legalisering, ÄULL .....	32
4 Klyvning .....	33
4.1 Klyvningens Historik.....	33
4.2 Klyvningsförfarandet .....	34

## Klyvning vid tvist - Lottilldelning

---

4.3 Objekt för klyvning, samägd fastighet .....	35
4.4 Värdering.....	35
4.5 Offentlig auktion.....	37
4.6 Inteckningar .....	38
4.6.1 Inteckningar vid klyvning .....	38
4.6.2 Inteckningar vid avstyckning.....	39
5 Undersökning.....	41
5.1 Arkivsökning .....	41
5.1.1 Resultat.....	41
5.1.2 Tvisterna och deras lösningar .....	41
5.1.2.1 Akt-nr 1287-1249 (Trelleborg, lottning).....	41
5.1.2.2 Akt-nr 1233-873 (Höllviken, lottning).....	42
5.1.2.3 Akt-nr 1273-723 (Osby, medling) .....	42
5.1.2.4 Akt-nr 1293 -1671 (Hässleholm, klyvning vs offentlig auktion) 43	
5.1.2.5 Akt-nr 1273-709 (Osby, klyvning vs offentlig auktion).....	43
5.1.2.6 Akt-nr 1257-564 (Örkelljunga, medling).....	43
5.1.2.7 Akt-nr 1183-1222 (Hässleholm, värdering) .....	44
5.1.2.8 Akt nr 1286-1338 (Ystad, hot om lottning) .....	45
5.1.2.9 Akt nr 1262-615 (Lomma, medling).....	45
5.1.2.10 Akt nr 1292-1653 (Ängelholm, medling).....	46
5.1.2.11 Akt nr 1276-656 (Osby, medling) .....	46
5.1.2.12 Akt nr 1291-1315 (Simrishamn, medling) .....	46
5.2 Rättsfall .....	47
5.2.1 Tingsrätten.....	47
5.2.2 Högre rätt.....	47

## Klyvning vid tvist - Lottilldelning

---

5.2.2.1 U. Tångsta.....	47
5.2.2.2 T. Dylta Bruk .....	47
5.2.2.3 D. Sättra .....	48
5.2.2.4 AB. Grinda.....	48
6 Analys .....	51
7 Slutsats.....	57
Källförteckning .....	59
Litteratur.....	59
Internet.....	59
Intervju .....	59

### **Bilagor**

Bilaga 1	Karta till akt-nr 1187-1249
Bilaga 2	Karta till akt-nr 1233-873
Bilaga 3	Karta till akt-nr 1273-723
Bilaga 4	Karta till akt-nr 1293 -1671
Bilaga 5	Karta till akt-nr 1273-709
Bilaga 6	Karta till akt-nr 1257-564
Bilaga 7	Karta till akt-nr 1183-1222
Bilaga 8	Karta till akt-nr 1286-1338
Bilaga 9	Karta till akt-nr 1262-615
Bilaga 10	Karta till akt-nr 1292-1653
Bilaga 11	Karta till akt-nr 1276-656
Bilaga 12	Karta till akt-nr 1291-1315
Bilaga 13	Lagar som upphävdes vid införandet av FBL





# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

Vid fastighetsbildningsåtgärden klyvning behöver inte samtliga delägare vara överens om att åtgärden ska genomföras. Det räcker med att en av delägarna ansöker om klyvning för att det ska bli ett fastighetsbildningsärende. Fördelen med att det räcker med en sökande är att det finns en möjlighet för en delägare att utträda ur samägandet av en fastighet. Behov att detta kan uppstå efter en bouppteckning, vid en skilsmässa eller av någon helt annan orsak. Oftast är att delägarna eniga om att klyvningen ska genomföras och de har lämnat in en gemensam ansökan om klyvning. Det förekommer dock att ett klyvningsärende kan vara riktigt infekterat. Vid dessa tillfällen kan det finnas behov av att kunna tillgripa vissa tvångsåtgärder för att förrättningen ska kunna genomföras. Ett exempel på när parterna inte är överens är när fler än en delägare vill ha samma klyvningslott. Dessa fall kan vara svåra att avgöra för en förrättningsman. Han kan ha flera yrkanden att ta hänsyn till då han avgör vem som ska tilldelas vilken lott. Tydliga regler saknas tyvärr i dessa situationer.

Om någon av delägarna blir missnöjd med hur klyvningen utfallit finns det andra metoder att tillgripa för den delägare som känner sig åsidosatt. I samband med klyvningen blir stamfastighetens inteckningar överförda till klyvningslotterna. Detta ger den delägare som inte är nöjd med klyvningen möjlighet att hindra nya lån för de andra delägarnas klyvningslotter. Det saknas möjlighet för en förrättningsman att relaxera klyvningslotterna från stamfastighetens inteckningar. Tredje man får inte skadas av förrättning.

Trots att tvister i samband med klyvning inte kan anses som vanligt är det ett fastighetsbildningsinstitut där det inte krävs någon enighet från delägarnas sida. Även om problemet med tvister vid klyvning inte är vanligt så är det inte unikt med tvister, de förekommer och kommer knappast att försvinna. Därför behövs det en översyn av FBL i just detta avseende för att slippa denna otydlighet.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att undersöka hur tvister om tilldelning av klyvningslott är avsett att lösas i teorin och visa hur detta har följts i praktiken. Tillsist avser vi också lämna förslag på hur lottilldelning vid klyvningstvister bör hanteras i framtiden.

### 1.3 Metod

Först företogs litteraturstudier för att ge en bakgrund till klyvningsverktyget. Den litteratur som studerades var fastighetsbildningslagens propositioner och förarbeten. Även kommentarer och utlåtanden till FBL ägnades viss uppmärksamhet för att få information om hur lagen har fungerat. Litteratur som behandlar klyvning lästes för att få en förståelse för vad klyvning är och vad den innebär för de inblandade. Litteraturstudiet i vårt examensarbete innebar en stor textvolym att ta till sig varför tid var tvunget att läggas på att reflektera över vad klyvning var tänkt att vara, hur den har blivit och hur det fungerar. Stämmer lagen överens med vad den var tänkt till?

Steg två i vårt examensarbete blev att genomföra arkivforskning i Lantmäteriets digitala databasarkiv. Från början var vår avsikt att på detta sätt plocka fram samtliga akter där tvist angående lottläggning förekommit. Arkivets uppbyggnad möjliggör dock inte att man genom sökkriterier separerar klyvningstvister från övriga klyvningar. Detta ledde till att vi begränsade oss till klyvningar som genomförts i Skåne under den senaste tjugoårsperioden, samtliga dessa akter lästes igenom för att hitta klyvningsfall där sakägarna varit oense. De ärenden som innehåll någon form av oenighet studerades mer noggrant för att utreda vad delägarna var oense om och hur förrättningsmannen hade hanterat situationen. Arkivforskningen kunde genomföras på ett smidigt sätt genom att Lantmäteriet gav oss egna inloggningsuppgifter till Arkivsök. Detta möjliggjorde att vi kunde sitta och arkivforska oberoende av lantmäteriets besökstider. Detta till trots så tog det flera veckor att arbeta igenom alla de akter som fanns. Akterna var av högst varierande omfattning. Den tjockaste akten innehöll 839 sidor och de tunnaste runt 10 sidor. Efter en periods arkivforskning visste vi vart i akterna vi skulle leta efter eventuella tvister.

Arkivforskningen kompletterades med en intervju av en lantmätare som har handlagt ett flertal klyvningsärenden varav ett där tilldelningen av klyvningslotterna avgjordes genom lottning. Denna intervju resulterade i att flera frågetecken från vår sida kunde rätas ut.

Slutligen analyserade vi vårt inhämtade material om hur klyvningar har genomförts och hur de ska genomföras. Analysen resulterade i en slutsats där vi gav förslag på en lagändring i FBL 11:7 för att ge förrättningsmännen ett tydligare verktyg att arbeta efter.

### 1.4 Källkritik

De källor vi har använt oss anser vi är oberoende. De har bemött eller behandlat ett ämne på ett objektivt sätt. Källorna som i vissa fall är gamla är dock aktuella då källor av senare datum inte alltid funnits.

### **1.5 Avgränsningar**

Vi har vid arkivforskningen beslutat att avgränsa oss till Skåne län mellan åren 1987 och 2007. Denna avgränsning har valts utifrån att hela Sverige inte har skannade förrättningsakter som är tillgängliga digitalt. Att då begränsa oss till en viss tidsperiod för hela landet skulle medföra att vi blivit tvungna att resa till de olika arkiven som inte finns digitalt för att undersöka klyvningsärendena. Att vi sedan valde tidsperioden mellan 1987 och 2007 var för att få med tillräckligt många ärenden att studera.

Vi har även valt att begränsa oss till fastighetsbildningslagens propositioner och förarbeten. Motiveringar till tidigare lagstiftning upptas inte i detta arbete. Detta har vi gjort för att vi är intresserade av hur klyvningar ska hanteras idag. Vi bedömer även att det inte krävs någon djupare kunskap om andra lagar än FBL för att läsa detta arbete.

### **1.6 Felkällor**

I samband med arkivforskningen har vi begränsats av att vi endast har tillgång till den färdiga akten efter genomförd förrättning. Vi har inte varit med och upplevt stämningarna som kan finnas på ett förrättningssammanträde. Informella samtal och diskussioner som inte finns återgivna i protokollet men som i många fall troligen har haft en betydande inverkan på utgången av förrättningen har vi inte haft tillgång till.

De källor vi har använt oss av färgas oundvikligen av våra egna värderingar och tolkningar.



## 2 Definitioner

### 2.1 Begrepp

Följande begrepps innebörd i detta arbete förklaras nedan.

Delägare	Sakägare, part i klyvningsärende, person som äger en andel i en fastighet.
Fastighet	Horisontellt avgränsat markområde. Andra typer av fastigheter finns men berörs ej i detta arbete.
Fastighetsreglering	Ombildning av fastighet eller av rättighet som tillhör fastighet.
Klyvning	Juridiskt verktyg genom vilket nya fastigheter bildas från en befintlig fastighet. Den befintliga fastigheten upphör att existera och kvar finns minst två klyvningslotter
Klyvningslott	Nybildad fastighet som tillkommer genom klyvning. Är vad som återstår av en fastighet som klyvs.
Laga skifte	Fastighetsbildningsåtgärd som ersatts av klyvning och fastighetsreglering.
Sämjedelning	Privat jorddelning. Är ej tillåtet i någon form sedan 1972.
Graderingsvärde	En fastighets värde i obebyggt skick.
Graderingsskydd	Hur mycket en fastighets värde får förändras i samband med till exempel en klyvning

## 2.2 Lagar

Följande lagar omnämns i detta arbete.

BL	Byggnadslagen (1947:385)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FBLS	Lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad
HBL	Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag
JB	Jordabalken (1970:994)
JDL	Jorddelningslagen (1926:326)
PBL	Plan och Bygglagen (1987:10)
SamägL	Lagen (1904:48) om samägenderätt
SML	Lagen (1926:336) om sammanläggning av fastigheter å landet
ÄULL	Lag (1971:1037) om äganderättsutredning och legalisering

## 3 Fastighetsbildningens lagar

### 3.1 Tidigare lagstiftning

#### 3.1.1 Jorddelningslagen, JDL

JDL upphörde i och med införandet av FBL. Det var JDL som var den huvudsakliga lagen som styrde hur fastighetsbildning, visserligen i kombination med ett flertal andra lagar, skulle utföras innan FBL trädde i kraft. JDL skrevs för att få en mer funktionell fastighetsbildningslag, något som dock inte lyckades. Delvis på grund av att JDL inte motsvarade förväntningarna uppkom ett behov av en ny lagstiftning. JDL var på många sätt en alltför stel lagstiftning som framförallt var skriven för laga skifte. JDL har även ansetts vara genom just sin stelhet till hinder för förrättningsmännen.<sup>1</sup>

I JDL fanns det en bestämmelse om förfaringsättet när delägarna inte kunde enas om vem som skulle ha vilken klyvningslott. JDL 13:20 löd: "Kan en enligt skiftesplanen utlagd ägolott med lika bekvämlighet och till lika fördel för lämplig skiftesanordning läggas till flera delägare, och kunna de ej enas om vem lotten skall tilläggas, skall frågan avgöras genom lottning."<sup>2</sup> Det fanns med andra ord en tydlig sista utväg att använda sig av för förrättningsmannen när delägarna inte kunde enas, och förrättningsmannen inte kunde avgöra vem som skulle ha vilken del av den kluvna fastigheten. I utlåtandet från första särskilda utskottet finns det ingen kommentar angående JDL 13:20. Denna paragraf om lottning förefaller därmed inte vara kontroversiell för någon.<sup>3</sup> Även om lottning skulle kunna komma till stånd så var lottning inte tillämplig i samtliga fall, om några delägare var berättigade att få sina klyvningslotter lagda intill varandra så var de inte tvungna att delta i lottningen.<sup>4</sup>

#### 3.1.2 Lagen om fastighetsbildning i stad, FBLS

FBLS tillkom 1917 och innehåller vissa hänvisningar till JDL. I FBLS fanns det en fastighetsbildningsåtgärd som saknar motsvarighet i JDL och FBL. En stadsplan och en tomtplan hade nämligen avstyckande verkan. Vad gällde laga skifte och ägoutbyte i stad fick det i princip endast förekomma som klyvning av fastighet eller samfällt område.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> Prop. 1969:128, sid B68-B69.

<sup>2</sup> Riksdagens skrivelser nr 331, 1926.

<sup>3</sup> Lag om delning av jord, utlåtande och motioner 1926

<sup>4</sup> Grefberg, G. sid 202.

<sup>5</sup> Prop. 1969:128, sid B9.

Under arbetet med att ta fram FBL var det endast fem remissinstanser som förhöll sig klart negativa till en gemensam lagstiftning för stad och land. Bland dem som var klart positiva till en enhetlig lagstiftning framfördes yttranden som att ”den pågående gradvisa utjämningen mellan stad och land har gjort det svårt att över huvud taget dra upp gränser mellan olika områden av olika urbaniseringsgrad”. Vidare fanns förväntningar om att en enhetlig kommuntyp skulle komma att införas och som en del i moderniseringen av samhället måste även lagarna anpassas för att vara aktuella.<sup>6</sup> utredningen om enhetlig kommuntyp behandlades i SOU 1967:58.<sup>7</sup>

### 3.1.3 Övriga lagar

Utöver JDL och FBLS fanns det tidigare lokala variationer i landet om hur fastighetsbildning skulle genomföras. Kopparbergs län är ett exempel på geografiskt område som haft egen speciallagstiftning. Utöver de regionala skillnaderna fanns det ett flertal speciallagar som hanterade olika situationer som kunde uppkomma i samband med fastighetsbildning. Några sådana speciallagar är BL och SML.<sup>8</sup> För fler lagar som gällde innan FBL se bilaga 13.

## 3.2 Gällande lagstiftning inom fastighetsbildning

Den lagstiftning som idag styr fastighetsbildning är FBL. Utöver FBL finns det andra lagar som måste följas vid fastighetsbildning. Exempel på en sådan lag är PBL. För vidare information om andra lagstiftningar hänvisas läsaren till annan litteratur.

### 3.2.1 Fastighetsbildning i allmänhet

Nybildning av fastigheter kan ske genom avstyckning, klyvning och sammanläggning.

Enligt FBL 2:1 sker fastighetsbildning såsom fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och såsom avstyckning, klyvning eller sammanläggning om den avser nybildning av fastighet.

Fastighetsbildning har alltid formats av tidens politiska vindar och tekniska landvinningar. Det är ofta jord- och skogsbruket som drivit fram olika reformer inom fastighetsindelningen. Hur reformerna har sett ut, om det har varit fråga om att få till stånd större eller mindre brukningsenheter har varierat. Under 1940-talet uppmuntrades tillkomsten av nya jordbruk. I och med 1967-års riksdagsbeslut om den då moderna jordbrukspolitikens premierades större brukningsenheter.<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Prop. 1969:128, sid B15-B16.

<sup>7</sup> 3LU 1970:35, sid 66.

<sup>8</sup> 3LU 1970:35, sid 61-62.

<sup>9</sup> 3LU 1970:35, sid 63.



### 3.2.2 Fastighetsbildningslagen, FBL

FBL innehåller bestämmelser och riktlinjer för hur fastigheter, servitut och samfälligheter bildas och ändras. I kapitel 11 finns bestämmelser som rör klyvning. Kapitel 11 är uppdelat i 10 paragrafer som reglerar hur en klyvning ska genomföras. Av särskilt intresse för detta arbete är 7 § som lyder: "Klyvning skall genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer." I detta ska hänsyn inte bara tas till ekonomiska värden utan även sociala förhållanden ska tillägnas betydelse när det ska avgöras vilken delägare som ska tilldelas vilken klyvningslott.

#### 3.2.2.1 Förarbeten

Den 16 oktober 1953 fick chefen för justitiedepartementet i uppdrag att sätta samman en utredning som skulle skapa en ny fastighetsbildningslag. De sakkunniga som utsågs till detta arbete påbörjade sitt arbete i januari 1954. År 1962 lade kommittén fram en promemoria om förbud mot sämjedelning.<sup>10</sup> FBL trädde i kraft 1972.

Verkligheten för fastighetsbildningskommittén när den påbörjade sin utredning om en ny fastighetsbildningslag var att det inte fanns någon enhetlig lag för hela Sverige. Det fanns vissa landskap och landsdelar som hade egna särbestämmelser. Det var även skillnad på fastighetsbildning i stad och land, vissa städer hade dessutom egna särbestämmelser<sup>11</sup>. Det fanns utöver detta inslag av fastighetsbildning i andra lagar än de som var direkt avsedda att behandla just fastighetsbildning. Ett försök till att få en ny lag hade gjorts i och med arbetet med den tidigare jorddelningslagen. JDL byggde i stort på äldre lagstiftning och misslyckades därmed att få tillstånd en bättre lag, det hade visserligen införts nyheter i JDL men dessa räckte inte till. Det var framförallt fastighetsbildningsåtgärden Laga skifte som JDL inte lyckats med att modernisera. Som en följd av detta inkom det flertalet propositioner om ändringar i JDL under det decennium som följde efter att lagen antagits.<sup>12</sup> Ytterligare ett annat syfte med en ny lag var att få fram förfarande i fastighetsbildningsärenden som innebar att fastighetsbildning kunde genomföras snabbt och kostnadseffektivt. Lagen skulle göras kortfattad och enkel.<sup>13</sup>

Fastighetsbildning har länge, om inte alltid, varit förenat med politik. Redan på 1700-talet visades detta genom de effektiviseringsåtgärder som vidtog inom jordbruket. Denna strävan att få till stånd effektiva brukningsenheter spred sig sedan till skogsbruket under 1800-talet. Jämsides med skiftesverksamheten har det dock

---

<sup>10</sup> SOU 1963:68, sid 7.

<sup>11</sup> SOU 1963:68, sid 105.

<sup>12</sup> SOU 1963:68, sid 86-87.

<sup>13</sup> SOU 1963:68, sid 90.

förekommit en betydande jorddelning bland annat i form av klyvningar.<sup>14</sup> För att trygga statens skatteunderlag fick dock inte uppdelning av jordbruksenheter ske hur som helst. Fastighetsbildningslagarna speglar därmed statens intressen som kan vara flera, dels att få ett bra skatteunderlag men även att få mat till befolkningen. Hur dessa intressen ska tillgodoses kan enligt utredarna ändras med tiden och den lagstiftning som behandlar fastighetsbildning måste därför uppvisa en flexibilitet för att inte bli inaktuell när tidens värderingar ändras. Förhoppningen med den nya lagstiftningen var att politikens intentioner inte skulle bromsas av en lagstiftning som inte möjliggjorde att hänsyn togs till tidsenliga idéer. Detta innebar att den nya fastighetsbildningslagen i första hand borde ha som syfte att ange den yttersta gränsen för vad som kan tänkas godtagbart vid lämplighetsprövningen i fastighetsbildningssammanhang<sup>15</sup>. Vidare ville lagstiftaren att det inte heller borde göras någon skillnad på stad och land. Detta då befolkningen alltmer tenderade att bosätta sig i städer eller i stadsliknande tätorter. En enkelt definierad gräns är inte alltid lätt att dra mellan vad som är landsbygd och vad som är stad.<sup>16</sup> Någon tydlig gräns mellan fastighetsbildning i stad och fastighetsbildning på landet fanns inte heller före FBLS. Tidigare fanns det visserligen skillnader i tillvägagångssättet vid fastighetsbildning i stad och land men lagstiftningen var den samma. Bland de fastighetsbildningsåtgärder som förekom i städerna fanns klyvning och ägoutbyte som kunde genomföras som fristående åtgärder.<sup>17</sup> Även tekniska framsteg som möjliggjorde att fastighetsregistret kunde vara enhetligt för stad och land gav förutsättningar för en ny, gemensam lagstiftning.<sup>18</sup>

Även kommunala och statliga myndigheter ansågs ha behov av att kunna genomföra snabba förändringar av markanvändningen genom sin planläggning, som tillsammans med markägarna har som övergripande mål att få till stånd ett effektivt nyttjande av marken. Men fastighetsbildningskommittén ansåg att en ny fastighetsbildningslag inte fick innebära ett alltför lättvindigt förfarande. Det måste alltid göras en avvägning mellan de enskildas och det allmännas intresse då dessa kolliderar. Rättssäkerheten får aldrig åsidosättas.<sup>19</sup> Vid sådana intressekonflikter bör lagens minimikrav och värderingar vara av särskilt intresse.<sup>20</sup>

---

<sup>14</sup> SOU 1963:68, sid 92.

<sup>15</sup> SOU 1963:68, sid 113.

<sup>16</sup> SOU 1963:68, sid 95-96.

<sup>17</sup> SOU 1963:68, sid 102-103.

<sup>18</sup> SOU 1963:68, sid 106.

<sup>19</sup> SOU 1963:68, sid 108-110.

<sup>20</sup> SOU 1963:68, sid 114.

Fastighetsbildningskommittén föreslog att det skulle finnas tre nybildningsinstitut för fastigheter, avstyckning, sammanläggning och klyvning. Av dessa tre är det egentligen bara klyvningen som skiljer sig från tidigare regler. Klyvningen ersatte den tidigare gällande fastighetsbildningsformen laga skifte, som innebar utbrytning av ideell andel i fastighet. Kommittén spådde dock att klyvning skulle komma att få en mycket begränsad användning i framtiden. Kommittén ville få tillstånd ett värderingsförfarande som innebar att det skulle ske en rättvis uppgörelse mellan sakägarna liknande vad som sker vid fastighetsreglering.<sup>21</sup>

Kommittén ansåg att förrättningsformen vid fastighetsbildning väl uppfyllde de krav på rättsäkerhet som kan ställas på en första instans. Kommittén ville undvika att förrättningsmannen fick en ställning som skulle kunna anses motsvara en domares. Förrättningsmännen hade tidigare, och borde även fortsättningsvis ha en något mer informell ställning som möjliggör att de kan agera medlare och förhandla mellan parterna för att få till stånd ett rättvist och accepterat beslut. Förrättningsformen har därför ett stort värde genom att förrättningsmannen inte innehar domarstatus. Det kommer dock att ställas stora krav på att förrättningsmännen håller sig ajour med gällande jord- och planpolitisk utveckling. Förrättningsmannen ska därför även kunna agera gentemot myndigheter när behovet av detta uppstår i förrättningen. De många olika förhållanden som kan förekomma vid förrättningen innebär att möjlighet till en viss flexibilitet hos förrättningsmännen bör finnas så att den bästa lösningen kan utarbetas. Utan en sådan elasticitet hos lagen som avses måste lagstiftningen göras mycket omfattande för att kunna täcka alla situationer som kan tänkas uppkomma. En lagstiftning som täcker alla situationer har erfarenhetsmässigt visats snabbt bli föråldrade.<sup>22</sup>

Äldre lagstiftning för klyvning, som haft olika namn, har endast behandlat hur långt en uppdelning får drivas. I den nu gällande lagstiftningen har tidigare lagstiftnings klyvning delats upp i två delar för att få en enhetlig och enkel lagstiftning. De tidigare inslagen i laga skifte har dels hamnat under klyvning i FBL samt under fastighetsreglering i FBL. Som exempel har fördelning av samfälld mark hamnat under fastighetsreglering och inte under klyvning i den nya lagen. Det är även så att fastighetsregleringens bestämmelser angående tilldelning med mera ska tjäna som ledning och samma principer bör därför kunna användas i båda fallen. Kommittén ansåg att JDL:s bestämmelser om tilldelning av lotter inte var tillfredsställande för om inte någon av delägarna får gehör för sin begäran att få särskild lott utlagd kan inte

---

<sup>21</sup> SOU 1963:68, sid 119-120.

<sup>22</sup> SOU 1963:68, sid 120-123.

klyvningen genomförs. Likaså måste lämplighetskrav finnas till skydd för jord- och skogsbruk så att klyvning inte medför en skadlig uppdelning av marken.<sup>23</sup>

En delägare av fastighet som ska undergå klyvning kan inte påtvingas en byggnad eller ett byggnadsbestånd om detta kan skada denne ekonomiskt, det finns dock ett stort mått av avtalsfrihet här och om en delägare tillförs mer än vad dess andel är värd så utgör inte detta något hinder om samtycke ges till att så sker, om inte någon av delägarna vill ha byggnaderna och de inte kan läggas till någons klyvningslott på grund av det övervärde som uppstår borde inte en klyvning kunna äga rum. För att kunna få viss ledning i tillvägagångssättet bör fastighetsregleringens bestämmelser om tilldelning av byggnad tjäna som ledning. Graderingsskyddet bör därför användas då medgivande ej finns.<sup>24</sup>

Om det finns flera förslag på hur en klyvning ska genomföras, något som inte är ovanligt, ska den lösning som medför minsta olägenhet och minsta kostnad väljas framför någon annan lösning. Även förhållanden på fastigheter som gränsar till den fastighet som är föremål för klyvning bör tillmätas betydelse.<sup>25</sup>

### 3.2.2.2 Propositionen

Propositionen till den nya lagen har sin utgångspunkt i förarbetet, SOU 1963:68. Det är tydligt att lagstiftarna hade en klar bild av att den nya lagen skulle förenkla fastighetsbildningslagstiftningen. Tidigare lagstiftning på områden utgjordes av flera olika lagar. Inte bara olika lagar för Sverige utan skillnader fanns även inom landet. Lagar som fanns innan FBL var framförallt JDL och FBLS men även SML och BL.<sup>26</sup> Kommitténs förslag till fastighetsbildningslag innehöll 19 kapitel med totalt 232 paragrafer fördelade på 7 avdelningar. Tanken med lagen var att den skulle ersätta JDL och FBLS.<sup>27</sup>

Ett krav som kommittén ställde på lagen var att den skulle bli snabb och enkel att hantera för att tillgodose den stora rörlighet som fanns, och finns, i fastighetssystemet. Lagen skulle kunna uppvisa lika stor effektivitet oavsett om det är en nybildning eller omreglering av fastighet som är aktuell. Lagen får dock inte medföra att förfarandet medför att rättsäkerheten sätts på spel i samband med en fastighetsåtgärd. Lagen skulle vidare ha möjlighet att vara aktiv i syfte att främja rationaliseringar i fastighetsindelningen, något som inte fanns i den befintliga lagstiftningen. Både

---

<sup>23</sup> SOU 1963:68, sid 565-570.

<sup>24</sup> SOU 1963:68, sid 570-573.

<sup>25</sup> SOU 1963:68, sid 576.

<sup>26</sup> Prop. 1969:128, sid B1.

<sup>27</sup> Prop. 1969:128, sid B9.

enskilda och allmänna intressen måste få ta plats vid fastighetsbildning och där dessa intressen kolliderar måste en avvägning göras.<sup>28</sup> Remissinstanserna ansåg att tyngdpunkten bör läggas på att få fram lämpligare fastigheter.<sup>29</sup>

Nybildning av fastigheter föreslogs kunna ske på tre olika sätt, nämligen avstyckning, sammanläggning och klyvning. Klyvningen ersatte den form av laga skifte som har kallats klyvningsskifte. De andra två instituten behåller sina namn.<sup>30</sup> Den främsta anledningen till denna indelning är att få tillstånd en enkelhet i tillämpningen av lagen, förslag fanns på att bortrationalisera klyvningsinstitutet men att det skulle riskera att göra lagen krångligare. Klyvningsinstitutet ansågs därför av remissinstanserna ha en given plats i den nya lagen.<sup>31</sup>

Lagrådet och remissinstanserna menade att det även fortsättningsvis kommer att ställas stora krav på förrättningsmännens kompetens och på att de olika myndigheterna tar fram enhetlig praxis och noggrant följer samhällsutvecklingen så att fastighetsbildning ska kunna ske med hänsyn till bland annat lämplig utformning.<sup>32</sup> Förrättningsförfarandet ansågs fortsättningsvis få ett ökat inslag av rättsskipning som ska grundas i en rättslig prövning. Denna rättsliga prövning möjliggörs av dels den nya lagen, dels av det ökande tekniska inslaget vid fastighetsbildning. Det får dock inte bli en rättslig prövning som riskerar medföra att förrättningsmannen får en domarställning, en sådan utveckling kan få konsekvenser på förrättningsmannens möjligheter att informellt förhandla med delägarna för att få till stånd olika lösningar i samband med en förrättning.<sup>33</sup>

Lagen konstruerades för att ge vägledning vid de mer komplicerade fallen. Många uttryck i lagen innebär en värdering från förrättningsmannens sida. För att detta ska fungera krävs det att förrättningarna handläggs av professionella förrättningsmän som har förmåga att tolka de olika avvägningar som lagen avser ska göras.<sup>34</sup>

Kommitténs tankar kring klyvningsinstitutet var att det inte på något sätt skulle komma att få samma betydelse som avstyckning. Det skulle bli ytterst sällsynt med fristående klyvningar, alltså klyvningar som inte sker i samband med en efterföljande sammanläggning. Anledningen till detta var att de jordpolitiska förutsättningarna var sådana att lämplighetsvillkoren skulle bli svåra att uppfylla då en jordbruksfastighet

---

<sup>28</sup> Prop. 1969:128, sid B13-B14.

<sup>29</sup> Prop. 1969:128, sid B39.

<sup>30</sup> Prop. 1969:128, sid A2, B32.

<sup>31</sup> Prop. 1969:128, sid B61.

<sup>32</sup> Prop. 1969:128, sid B51, B1096.

<sup>33</sup> Prop. 1969:128, sid B64-B67.

<sup>34</sup> Prop. 1969:128, sid B69-B70.

inte fick ha för liten areal. En liten jordbruksenhet ansågs inte vara lämplig. Även flera av remissinstanserna trodde att fristående klyvningar skulle komma att tillhöra undantagen vilket bland annat formulerats på följande sätt: ”parcelleringsfallen kommer att höra till undantagen”. Kungliga Tekniska Högskolan, KTH, ansåg rent av att klyvningsinstitutet borde tas bort helt då det inte kommer att finnas något fall där det inte kan lösas genom fastighetsreglering. Det nya klyvningsinstitutet skiljer sig inte mycket från äldre tiders delningsformer. En nyhet är dock att klyvningen inte ska drivas längre än vad delägarna har begärt. Klyvning har inte fått någon detaljstyrning då det är tänkt att reglerna för fastighetsreglering ska tjäna som ledning.<sup>35</sup>

Klyvning ska inte få ske på ett sådant sätt att det får negativa konsekvenser för en delägare. För att en delägare ska kunna vägra att acceptera en klyvningslott som har ett övervärde i byggnader och anläggningar ska hänsyn inte tas till om delägaren behöver dessa eller inte. Den enda hänsyn som ska tas i detta fall är vilka ekonomiska följder som blir resultatet för delägaren. De ekonomiska följderna måste dessutom vara av avsevärd olägenhet för delägaren.<sup>36</sup>

### 3.2.2.3 Utlåtanden och kommentarer

Den nya lagen, FBL, är tänkt att ersätta flera gamla lagar. Främst JDL och FBLS men även andra lagar ska ersättas av FBL.<sup>37</sup> Det är som en följd av att det finns många olika lagar inom fastighetsbildningen ”uppenbart att lagstiftningen om fastighetsbildningen behöver grundligt reformeras”.<sup>38</sup>

I utlåtandet ges uttryck för en önskan om att FBL ska kunna ersätta flera olika lagar men att det är osäkert om det kommer att kunna bli verklighet. Hur det verkligen kommer att fungera ansågs framtiden få utvisa.<sup>39</sup>

Även tredje lagutskottet, 3LU, hade funderingar på att rationalisera bort klyvningsinstitutet helt och låta fastighetsregleringsverktyget bli det som skulle användas. En sådan lösning ansåg 3LU skulle leda till en krångligare lagstiftning. Ett separat institut för klyvningar vore därför att föredra.<sup>40</sup> Klyvning spåddes av 3LU få sin största betydelse i samband med en sammanläggning i samma förrättning.<sup>41</sup>

---

<sup>35</sup> Prop. 1969:128, sid B680-B681.

<sup>36</sup> Prop. 1969:128, sid B688.

<sup>37</sup> 3LU 1970:35, sid 1.

<sup>38</sup> 3LU 1970:35, sid 65.

<sup>39</sup> 3LU 1970:35, sid 67

<sup>40</sup> 3LU 1970:35, sid 72.

<sup>41</sup> 3LU 1970:35, sid 150.

Det måste dock göras en rimlig avvägning mellan effektivitet och rättssäkerhet i samband med en fastighetsbildning och FBL innebär en definitiv förflyttning åt rättssäkerhetskållet. Något som dock kan inverka på rättssäkerheten är att varken förrättningsmännen eller fastighetsbildningsmyndigheten har möjlighet att kalla vittnen och höra dessa under ed<sup>42</sup>. Det ansågs emellertid viktigt att behålla förrättningsformen vid fastighetsbildningar för att behålla förrättningsmännens möjlighet att förhandla med delägarna ex officio för på så sätt uppnå enighet under mindre komplicerade former. Förrättningsmännen skulle därmed behöva ha en viss kompetens för att kunna göra de avvägningar som kan krävas för att kunna upprätthålla rättssäkerheten.<sup>43</sup> Det bästa resultatet av en fastighetsbildning borde fås om sakägarna är delaktiga och känner sig respekterade i förrättningen.<sup>44</sup>

JDL gav möjlighet att vid vissa fastighetsbildningar genomföra omröstningar med sakägarna för att få till stånd ett fastighetsbildningsbeslut som accepterades. Detta förfarande har tyvärr visat sig spegla sakägarnas åsikter på ett dåligt sätt eftersom det erfarenhetsmässigt visat sig att det är de missnöjda sakägarna som kommer på sammanträden och röstar.<sup>45</sup>

### 3.2.2.4 Genomförda ändringar av FBL 11:e kapitel

Genom lag 1977:362 lades följande till i 1 §: ” Kan fastigheten ej uppdelas enligt delägarnas yrkanden, utlägges gemensam lott i den omfattning som krävs med hänsyn till 3 kap.

Om det är av betydelse för fastighetsreglering, som sker i syfte att åstadkomma en allmän förbättring av fastighetsbeståndet inom ett område, att fastighet klyves, får vid fastighetsregleringen sådan åtgärd vidtagas utan ansökan och utan iakttagande av föreskrifterna i andra och tredje styckena samt 3 § första stycket. För sådan klyvning äger 5 kap . 4 § motsvarande tillämpning.” och i 10 § lades följande till: ” Sker klyvningen utan ansökan vid fastighetsreglering, fördelas kostnaderna mellan sakägarna efter vad som är skäligt.”<sup>46</sup>

Genom lag 1993:1340 har följande formulering lagts till i 8 §: ”om förbud eller villkor för skogsavverkning eller jord-, grus- eller sandtäkt”<sup>47</sup>

---

<sup>42</sup> 3LU 1970:35, sid 85-86.

<sup>43</sup> 3LU 1970:35, sid 76-78.

<sup>44</sup> 3LU 1970:35, sid 91.

<sup>45</sup> 3LU 1970:35, sid 92.

<sup>46</sup> Prop. 1976/77:114.

<sup>47</sup> Prop. 1993/94:27.

Genom lag 2001:890 har följande lagts till i 6 §: ” och om överföring av byggnader eller andra anläggningar genom fastighetsreglering tillämpas också vid klyvning, när det gäller”<sup>48</sup>

### **3.2.3 Lag om äganderättsutredning och legalisering, ÄULL**

Det är inte tillåtet att på egen hand dela en fastighet, så kallad sämjedelning.

”Sämjedelning är utan verkan” är något som stadgas redan i 1:1 JB. Det har dock inte alltid varit så. Tidigare lagstiftning har tillåtit sämjedelning vilket medför att det finns sämjedelningar som inte är registrerade men som ändå är legala. För att kunna avgöra om en sämjedelning är giltig ska bestämmelserna i ÄULL tillämpas. Om en sämjedelning befinns vara legitim är den inte samägd och en klyvning kan då inte genomföras. För att en legalisering ska kunna äga rum ska sämjedelningen ha ägt rum före den första juli 1962. Även vissa överlåtelser som har skett före 1972 kan bli föremål för legalisering.<sup>49</sup> Klyvning får ej ske om någon delägare begär utredning om legalisering.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup> Prop. 2000/01:138

<sup>49</sup> Lantmäteriet, 20080731.

<sup>50</sup> Landahl, T. Nordström, O. Sid 510.



## 4 Klyvning

Klyvning har ersatt laga skifte på en enda fastighet.<sup>51</sup> Den formen av klyvning brukade benämnas klyvningsskifte.<sup>52</sup> Laga skifte reglerades i JDL och innebar fler saker än bara klyvning som sker enligt FBL. Laga skifte kunde förutom klyvning vara omfördelning av tidigare skiftade ägor. Även samfälld mark kunde vara föremål för laga skifte.<sup>53</sup> Laga skifte infördes som delningsform genom en skiftesstadga som utfärdades 1827.<sup>54</sup>

En klyvning får endast genomföras på hela fastigheter. Vid klyvningen upphör den delade fastigheten att existera som självständig enhet. För att kunna klyva en fastighet måste den även vara samägd, en ensam ägare kan inte dela sin fastighet efter eget godtycke. Vidare är det endast delägare som kan begära att en fastighet kan klyvas.<sup>55</sup> Samfälligheter kan således inte klyvas. Det finns däremot inget som hindrar att det bildas samfälligheter vid en klyvning.<sup>56</sup>

### 4.1 Klyvningens Historik

Behovet av att kunna dela samägda fastigheter är inget nytt fenomen. Regler om laga skifte fanns redan i skiftesstadgorna. I skiftesstadgorna fanns även regler för hemmansklyvning. Hemmansklyvning var en gammal fastighetsåtgärd som omnämns redan 1459. Syftet var då att förhindra klyvningar som resulterade i minskade skatteinkomster för staten. Efterhand uppmärksammades även att ett alltför intensivt bruk av klyvningar även gav upphov till sämre lönsamhet för jordbruket. Under 1700-talet blev reglerna mer liberala för att underlätta för den växande befolkningen att försörja sig. Det förekom dock en viss prövning av klyvningen innan den fick genomföras, varje klyvningslott skulle bland annat kunna försörja en normal familj på normala villkor. År 1853 begränsades åter möjligheten att klyva en fastighet, möjligheten knöts nu an till mantalet. 1896 blev det enklare att klyva fastigheter genom att klyvning fick göras till vilket mantal som helst.<sup>57</sup>

---

<sup>51</sup> Bengtsson, B. Sid 97.

<sup>52</sup> 3LU 1970:35, sid 2.

<sup>53</sup> Prop. 1968:128, sid B679.

<sup>54</sup> Landahl, T. Nordström, O. Sid 19.

<sup>55</sup> Prop. 1969:128, sid B682-B684.

<sup>56</sup> Prop. 1969:128, sid B692.

<sup>57</sup> Prop. 1969:128, sid B5.

## 4.2 Klyvningsförfarandet

Vid de fall då flera personer gemensamt äger en fastighet med en viss andel, kan en eller flera av delägarna begära att få bryta ut sin andel ur den gemensamt ägda fastigheten. Andelen omvandlas då till en ny självständig fastighet. Resterande del av den ursprungliga fastigheten delas också alltid upp i nya fastigheter, och den ursprungliga fastigheten upphör att existera. Det finns inga krav på att alla delägare skall vara överens om att klyvning skall ske, utan det räcker med att en delägare ansöker om förrättning för att en prövning skall ske som avgör huruvida det är möjligt att genomföra en klyvning enligt ansökan. Detta innebär att man som delägare i en fastighet kan få sin andel omvandlad till en ny fastighet även om de andra delägarna motsätter sig en klyvning.

Vid uppdelningen av klyvningslotterna utgår man från fastighetens värde i obebyggt skick. Rent praktiskt är det dock sällan möjligt att skapa de nya fastigheterna så att de motsvarar värdet på andelen i den odelade fastigheten, och samtidigt uppfylla plan- och lämplighetsvillkoren. För att klyvning ändå skall kunna ske finns möjligheter att frångå kravet att den nybildade fastigheten skall motsvara andelens värde. Vid tvist bland delägarna finns det dock begränsningar i FBL 11:9 som reglerar hur mycket värdet får förändras. Det finns inte heller något krav på att samtliga delägares andelar skall bilda nya fastigheter. De delägare som föredrar ett fortsatt samägande kan få sina andelar utlagda till ett gemensamt område. Ett gemensamt område kan läggas ut för de delägare som inte vill ha någon klyvning enligt FBL 11:1 2st.<sup>58</sup> Utformningen av klyvningslotterna ska ske så att varje delägares andel i den ursprungliga fastigheten motsvarar värdet på klyvningslotten. Här bör dock tilläggas att lämplighetsvillkoren i FBL 3 kap. måste vara uppfyllda för att klyvning ska kunna genomföras.<sup>59</sup>

En speciell situation som kan uppstå vid klyvning är när fastigheten är sämjedelad. I en sämjedelad fastighet föreligger inte samägande, trots detta ska varje delägares andel ligga till grund för tilldelningen vid en klyvning. När en fastighet har sämjedelats kan delägarna emellertid själva komma överens om att sämjedelningen ska upphöra. Om en delägare däremot ansöker om legalisering av sämjedelningen enligt ÄULL så får inte en klyvning genomföras. Legaliseringen har med andra ord företräde framför en klyvning. En ansökan om legalisering bör göras skriftligen.<sup>60</sup> Om en legalisering äger rum kan inte en klyvning genomföras enligt kommittén.<sup>61</sup>

---

<sup>58</sup> Julstad, B. Sid 107-109.

<sup>59</sup> Kalbro, T. Sid 133-134.

<sup>60</sup> CD Fastighetsbildning 2007

<sup>61</sup> Prop. 1969:128, sid B686.

### 4.3 Objekt för klyvning, samägd fastighet

Enligt FBL 11:1 får fastighet som ägs med samäganderätt, genom klyvning delas upp i lotter avsedda för att antingen var för sig utgöra fastigheter eller ingå i sammanläggning. Utmärkande vid klyvning är att endast hel fastighet kan vara föremål för klyvning.<sup>62</sup> Således kan inte samfällighet i normalfallet klyvas, men får genom fastighetsreglering enligt FBL 6:4 delas upp, eller enligt FBL 6:5 upplösas genom överföring av andelarna. Klyvning av en fastighet får inte ske om denna tillhör flera delägare som saknar fixerade andelar i fastigheten. Detta kan förekomma vid enkelt bolag. Generellt kan sägas att om en sammanslutning har karaktären av ett bolag och samtidigt inte uppvisar särskilda kvalifikationer för någon annan bolagsform, till exempel handelsbolag, så är det ett enkelt bolag. Om flera personer tillsammans driver ett jordbruksföretag, är detta i princip att betrakta som ett enkelt bolag enligt HBL 1:1 2st.

### 4.4 Värdering

Det finns ett regelsystem om hur man skall värdera olika delar av en fastighet som står inför ett klyvningsförfarande, samt hur ersättningen skall fördelas mellan delägarna när andelarna i den ursprungliga fastigheten inte motsvarar de nya klyvningslotternas värde. Om det uppstår en värdeskillnad mellan en delägars andel och klyvningslott skall denna skillnad ersättas i pengar. Detta innebär att de som får mark med ett högre värde än vad som motsvarar andelen i ursprungsfastigheten och de som får byggnader på sin mark, erlagger ersättning till dem vars mark får ett lägre värde eller de som inte får någon byggnad till marken.<sup>63</sup> Graderingsvärdet på varje lott får inte väsentligt understiga eller överstiga en delägars andel i den ursprungliga fastigheten på sådant sätt att det uppstår väsentlig olägenhet för delägarna.<sup>64</sup> Inte heller vid en likvidvärdering får, enligt kommittén, någon delägare betungas av att han eller hon tillförs mer än vad som motsvarar värdet på delägens andel.<sup>65</sup>

---

<sup>62</sup> Landahl, T. Nordström, O. Sid 382.

<sup>63</sup> Julstad, B. Sid 107-109.

<sup>64</sup> Sjödin, E. et al. Sid 203.

<sup>65</sup> Prop. 1969:128, sid B686.

En viktig aspekt att beakta i klyvningsfall är att det inte finns något egentligt krav på båtnad enligt FBL 5:4, det vill säga att fördelarna med fastighetsbildningen, som här alltså sker i form av klyvning, överväger de kostnader och olägenheter som uppkommer. Att båtnadsvillkoret inte behöver vara uppfyllt vid klyvning gör att följande tre situationer kan uppstå:

1. Värdet på styckningslotterna blir tillsammans värda mer än stamfastigheten, fastighetsregleringen innebär därmed en båtnad.
2. Värdet på styckningslotterna motsvarar värdet på stamfastigheten.
3. Värdet på styckningslotterna blir lägre än värdet på stamfastigheten.

Kommittén menade dock att en situation där det uppstår en värdeminskning i samband med en klyvning inte kan uppstå då en sådan klyvning inte uppfyller de lämplighetsvillkor som finns uppställda till skydd för jord och skogsbruket.<sup>66</sup> Detta är dock något som har liberaliserats sedan dess att lagen skrevs. Om vi återgår till de tre situationerna ovan kan vi konstatera att den första situationen är gynnsam för delägarna, i den andra situationen förändras inte värdet. Det tredje fallet innebär att samtliga delägare får en styckningslott som är värd mindre än andelen i stamfastigheten. Normalt hade denna värdeskillnad mellan delägarans andel och klyvningslott ersatts i pengar. Så sker även här i form av att samtliga delägare skall göra samma förlust. Ett för delägarna mer gynnsamt ekonomiskt alternativ till att klyva fastigheten vid ett scenario som i det tredje fallet kan vara att begära att stamfastigheten istället läggs ut för offentlig auktion.

---

<sup>66</sup> Prop. 1969:128, sid B684-B685.

#### 4.5 Offentlig auktion

Om en delägare lämnar in ett yrkande där denne begär att fastigheten skall klyvas, görs en bedömning av huruvida fastigheten är möjlig att klyva genom att konstatera att styckningslotterna är varaktigt lämpade för sitt syfte enligt FBL 3:1, samt att graderingsvärdet på lotterna inte skiljer sig för mycket jämfört med respektive andel i stamfastigheten. Skulle det visa sig att fastigheten inte är möjlig att klyva kan offentlig auktion vara ett alternativ.

Vid en offentlig auktion auktioneras hela fastigheten ut och delägarna får pengar för sin andel i fastigheten. Det är möjligt för delägare att gemensamt eller enskilt köpa fastigheten vid den offentliga auktionen, men det finns en risk att utomstående intressenter bjuder på hela fastigheten vilket får till följd att delägare som inte vill sälja sin andel ändå tvingas att göra så.

En skillnad mellan offentlig auktion och klyvning är att delägarna har större möjlighet att motsätta sig ett försäljningsförfarande än vad som är fallet vid ett klyvningsförfarande. Om delägarna tidigare träffat avtal om att auktion inte får ske kan delägare ovilliga att sälja hänvisa till avtalet ifall diskussion uppkommer angående försäljning enligt SamägL 6 §. När sådana avtal ej träffats, gäller att efter det att begäran om offentlig auktion lämnats in till domstol har övriga delägare viss tid på sig att begära klyvning, vilken normalt går före offentlig auktion enligt SamägL 7 §. Om en av delägarna ansökt om klyvning skall rätten låta ansökan om försäljning vila till dess att det står klart huruvida klyvning kommit till stånd eller inte enligt SamägL 7 § 2.a meningen. Om de däremot inte begär klyvning inom tidsramen sker en offentlig auktion. Att ta i beaktande är också att om domstolsbeslut om offentlig auktion från högre rätt fastslags, så gäller det beslutet och den offentliga auktionen har företräde<sup>67</sup>, klyvning får då ske endast om det visats att någon försäljning inte kommit till stånd enligt FBL 11:3 4st.

Om rätten förordnar att egendomen skall bjudas ut på offentlig auktion skall även en god man utses med uppgift att ansvara för försäljningen genom att sätta ett pris på och sköta auktionen av fastigheten enligt SamägL 8 § och 9 § 2st. Rätten kan också, om det yrkas av någon delägare, sätta ett lägsta pris under vilket fastigheten inte får säljas enligt SamägL 9 §.

---

<sup>67</sup> Kristofer Törngård, intervju 2008-07-01

## 4.6 Inteckningar

Inteckningar som kan tas ut på en fastighet är bland annat pantbrev. Dessa pantbrev används för att använda fastigheten som säkerhet vid ett lån. Om en borgenär har ett sådant pantbrev som säkerhet för ett lån i en gäldenärs fastighet och gäldenären inte betalar tillbaka det lånade kapitalet säljs fastigheten på exekutiv auktion för att borgenären skall få tillbaka sina pengar.

En vanlig finansieringsform för nya företag, framförallt i USA, är att företagaren tar ett lån med sin fastighet som säkerhet. Med det lånade kapitalet startar han eller hon sitt företag. Eftersom det finns en fastighet som säkerhet blir borgenären mer benägen att låna ut pengar då företagets framgång inte är den avgörande faktorn för om borgenären får tillbaka sina pengar.<sup>68</sup> Risker som försämrat marknadsvärde och vikande konjunktur påverkar naturligtvis möjligheten för en borgenär att få tillbaka sitt utlånade kapital. Att belåna hela fastighetens värde kan därför vara förenat med risk. En borgenär bör dessutom ta hänsyn till att en fastighet som säljs på exekutiv auktion inte alltid ger en lika bra köpeskilling som ett frivilligt förvärv.

Systemet med att använda pantbrev som säkerhet vid lån bygger på att de inteckningar som finns i en fastighet inte får rubbas utan borgenärens medgivande. Om medgivande inte krävdes så skulle säkerheten för en borgenär snabbt kunna försvinna.

### 4.6.1 Inteckningar vid klyvning

När en fastighet klyvs finns det möjlighet att enligt FBL 11:5 fördela de servitut och/eller särskilda rättigheter mellan klyvningslotterna eller att låta servitutet/rättigheten följa med en speciell klyvningslott.<sup>69</sup> Det finns däremot inte någon möjlighet att fördela inteckningar som finns på fastigheten som ska undergå klyvning.

De inteckningar som finns i stamfastigheten fördelas vid klyvningen på alla klyvningslotter, varje klyvningslott svarar därmed mot den fordran som fanns på stamfastigheten gemensamt. Dessa inteckningar ligger kvar med den inbördes ordning som fanns före klyvningen. Den inteckning som hade bästa rätt före klyvningen i stamfastigheten får bästa rätt i alla klyvningslotter.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> De Soto, H. sid 7.

<sup>69</sup> Landahl, T. Nordström, O. Sid 388.

<sup>70</sup> Jensen, U. 2004, Sid 136.

Det krävs samtliga delägares godkännande för att kunna relaxera en gemensam inteckning. En delägare som känner sig missnöjd i samband med klyvningen, eller som kanske inte ville ha någon klyvning överhuvudtaget, har därför en viss möjlighet att göra det svårt för den eller de andra delägarna att få lån på sina nya fastigheter.

### **4.6.2 Inteckningar vid avstyckning**

I de fall då en fastighetsägare vill genomföra en avstyckning finns sedan 2004 möjligheten att begära inteckningsfri styckningslott. En förutsättning för att det ska gå att befria styckningslotterna från inteckningar är att den borgenär som har fodring i stamfastigheten lämnar sitt medgivande till styckningslotten får befrias från inteckningarna.<sup>71</sup> Syftet med denna möjlighet var att förenkla processen med att göra en styckningslott fri från inteckningar.

Detta gäller emellertid endast styckningslotter som tillkommit genom avstyckning. Anledningen till att inte klyvningslotter ges samma möjlighet till att bli fria från inteckningar är att det bedöms som svårare att separera inteckningsansvaret mellan klyvningslotter än avstyckningslotter. Eftersom ursprungsfastigheten upphör att existera vid ett klyvningsförfarande uppkommer en situation där ingen naturlig bärare av inteckningsbelastningen anses finnas.<sup>72</sup> Noteras bör att avstyckning sker undantagslöst frivilligt, vilket klyvning inte alltid gör.

---

<sup>71</sup> Jensen, U. 2004, Sid 228.

<sup>72</sup> Regeringens proposition 2003/2004:73





## 5 Undersökning

### 5.1 Arkivsökning

Urvalet i arkivsök baserades på följande kriterier; klyvningar i Skåne län mellan åren 1987 och 2007. Denna sökning gav 283 träffar. Varje träff innebar en akt att gå igenom.

#### 5.1.1 Resultat

I de allra flesta fall har en överenskommelse legat till grund för klyvningens genomförande. Det finns dock ett antal fall där total enighet inte råder. Gemensamt för flera akter är att delägarna inledningsvis har varit oeniga om hur klyvningen ska genomföras. Under det att inledande sammanträde hållits med förrättningsmannen har dock många redan i detta skede enats om hur klyvningen skall genomföras.

Ytterligare ett antal fall har löst sig under förrättningsens gång. Det finns även ett antal akter där det utifrån förrättningsmannens formuleringar i protokollet kan misstänkas att det funnits någon form av oenighet under förrättningen. Ett exempel på sådan formulering är "Förrättningsmannen redovisar hur fastigheterna kan klyvas och vilka klyvningsalternativ som kan genomföras tvångsvis."<sup>73</sup> Dessa eventuella tvister har vi inte ägnat någon uppmärksamhet då det inte har föranlett någon åtgärd från förrättningsmannens sida som står att finna i akten.

Av de 283 akterna innehöll två direkta tvister som resulterade i ett lottningsförfarande om vilken delägare som skulle få vilken del. Utöver dessa fann vi också nio stycken tvister som löstes på annat sätt än lottning.

#### 5.1.2 Tvisterna och deras lösningar

Tvisterna har i samtliga fall handlat om samma sak; vem som ska ha en specifik klyvningslott. Nedan redovisas de fall där tvist har förekommit lite mer i detalj. De första två fallen i följande stycke är alltså de som resulterade i ett lottningsförfarande.

##### 5.1.2.1 Akt-nr 1287-1249 (Trelleborg, lottning)

(Se bilaga 1 för karta). Klyvningen ägde rum till följd av en skilsmässa och de båda före detta äkta makarna ville ha samma klyvningslott. Fastigheten som skulle klyvas var en större fastighet som var avsedd för småhusbebyggelse. Fastigheten var möjlig att dela i två delar. Klyvningslotten som båda ville ha var den södra, bebyggda delen.

Förrättningsmannen försökte först att lösa detta genom sammanträden och försök till medling. När dessa vägar hade prövats utan resultat kände sig förrättningsmannen

---

<sup>73</sup> Akt nr: 1233-664

tvingad att få fram ett avgörande. Genom att rådföra sig med äldre lagstiftning hittade förrättningsmannen en bestämmelse om förfarande i en sådan här situation i 13:20 JDL. Där det stadgas att om det inte går att lösa tvisten ska lottning ske.

Sakägarna fanns sig tillrätta med detta förfarande och godtog utfallet av lottningen utan att överklaga ärendet vidare.

### **5.1.2.2 Akt-nr 1233-873 (Höllviken, lottning)**

(Se bilaga 2 för karta). Klyvningen ägde rum till följd av att ett syskonpar inte längre önskade äga en fastighet i Höllviken gemensamt. Båda ville dock ha den östra, bebyggda klyvningslotten.

Förrättningsmannen försökte först att lösa detta genom sammanträden och försök till medling. En värderingsman gjorde en värdering av fastigheten och de båda lotterna. Förrättningsmannen tvingades emellertid att konstatera att någon frivillig lösning inte skulle gå att nå. För att nå ett avgörande konsulterade förrättningsmannen äldre lagstiftning och hittade en bestämmelse om förfarandet i en sådan här situation i JDL 13:20.

Lottning genomfördes men utfallet godtogs dock inte av den ”förlorande” delägaren som överklagade till tingsrätten. Se vidare avsnitt 5.2.1

### **5.1.2.3 Akt-nr 1273-723 (Osby, medling)**

(Se bilaga 3 för karta). Skogsfastighet, där parterna var överens om klyvning, inget yrkande hade lagts fram om vilken lott som skulle tillfalla respektive part. När värderingen var gjord hade värderingsmannen kommit fram till att den södra lotten skulle betala 46 753 kr till den norra lotten istället för 25 000 kr som först beräknades. Ändringen berodde på att gränsdragningen justerats. Efter diskussion om värderingen yrkade båda parter att få erhålla den norra lotten. Parterna ansåg att ersättningen mellan lotterna kunde diskuteras och paus togs för separat samtal. Efter pausen yrkade båda parter fortfarande på att erhålla den norra delen, part A var också villig att betala 12 500 kr till part B om denne tog den södra lotten. Part B yrkade då på att betala part A 50 000 kr om part A tog södra lotten, vilket också skedde.

#### **5.1.2.4 Akt-nr 1293 -1671 (Hässleholm, klyvning vs offentlig auktion)**

(Se bilaga 4 för karta). Ärendet handlar om skogsfastighet med mindre bostadsbyggnad och ekonomibygnad. A som bor i den är samägda byggnaden vill klyva fastigheterna, B motsätter sig klyvning. Delägarna förklarar att fastigheterna innehas med samäganderätt. Domstol har inte förordnat att fastigheterna skall säljas på offentlig auktion. Fastighetsbildningsbeslut fastslår att Bs yrkande om fortsatt samägande inte kan bifallas.

Fallet går så småningom till tingsrätt där B anser att den egna lotten blivit för högt värderad och As lott för lågt värderad och att B därför inte är villig att betala ersättning till A. Tingsrätten finner dock inget i värderingen som föranleder att värderingen gått till på så sätt som B påstår. Det slutar med att parterna efter ytterligare diskussion i värderingsfrågan träffar en överenskommelse där A återkallar sin talan i målet och parternas samtliga mellanhavanden i tvisten gällande värderingen av klyvningslotterna slutligt är reglerade.

#### **5.1.2.5 Akt-nr 1273-709 (Osby, klyvning vs offentlig auktion)**

(Se bilaga 5 för karta). Delägarna blir efter hand ense om att en klyvning bör ske, men några delägare är skeptiska då de anser att klyvningen gör att deras delar blir mindre värda och att en bättre lösning vore att sälja fastigheten i sin helhet. Klyvningen avser skogsmark. De tveksamma delägarna lämnar in ett yrkande till tingsrätten där de begär försäljning av hela fastigheten på offentlig auktion. Denna går dock inte igenom och klyvningen sker enligt yrkandet.

#### **5.1.2.6 Akt-nr 1257-564 (Örkelljunga, medling)**

(Se bilaga 6 för karta). Skogsbruksfastighet där klyvning skulle ske och samtliga parter var överens att så skulle ske, däremot kunde man vid inledande möte uppnå enighet om lotternas läge och omfattning. Beslut fattades att man skulle värdera klyvningslotterna. Senare enades man också om att eventuell ersättning skulle utbetalas efter det att värdering är genomförd.

### 5.1.2.7 Akt-nr 1183-1222 (Hässleholm, värdering)

(Se aktbilaga 7 för karta). Akten omfattar 839 sidor, till stor del beroende på omfattande bonitetsräkning för skogsmark.

Fallet handlar om klyvning av en större jord och skogsbruksfastighet. Delägarna bestod av makarna M som tillsammans ägde 4/5 och personen P som ägde 1/5. Tvisten i målet bestod i var P:s lott skulle läggas ut. Tre alternativ för hur P:s lott skulle se ut presenterades från början i ärendet. M föreslog alternativ A, P föreslog alternativ B. Ett kompromissförslag C lades också fram. Prövningen i målet avsåg reglerna i FBL 3 kap. Lantmäteriet, LM, kom fram till att samtliga alternativ utgjorde en grund för att lantbruksföretag skulle kunna drivas på ekonomisk godtagbara villkor. LM menade också att alla de tre alternativen uppfyllde villkoren i FBL, men att kompromissförslaget, alternativ C, bäst uppfyllde kraven för såväl allmänna som enskilda intressen.

Målet gick till fastighetsdomstolen, FD, som ansåg att alternativ A och C inte lämpade sig för uthålligt skogsbruk och därför inte uppfyllde lämplighetsvillkoren i FBL 3:1. Alternativ B skulle enligt FD kunna godkännas med avseende på skogsmarken men eftersom lotten även omfattande åkermark och betesmark och samtidigt saknade brukningscentrum bedömde FD att detta alternativ stred mot såväl FBL 3:1 och 3:5. FD upphävde LM:s samtliga beslut och inställde förrättningen.

Hovrättens, HovR, prövning gällde endast alternativen A och B, som justerats en aning. HovR gjorde bedömningen att alternativ A stred mot FBL 3:1 och 3:5 eftersom det innebar en kombinerad jord- och skogsbruksenhet utan godtagbart brukningscentrum. Alternativ B ansågs bättre då den mindre lotten i detta fall huvudsakligen skulle innehålla skogsmark. Hinder mot klyvningsalternativ B ansågs inte föreligga.

Fallet gick till Högsta domstolen, där det sedan fick prejudicerande verkan för hur klyvning av en fastighet med jord- och skogsbruksdrift bör ske. Fastighetsindelningen skall ske enligt principen minsta olägenhet, men det visar sig svårt att få till stånd en lösning som inte medför att någon av parterna kommer i ett försämrat läge. På fastigheten finns en stor mängd skog. Trädslagen på fastigheten är av genomgående hög kvalitet och innehåller såväl ädellövskog som granskog. Ett stort problem vid klyvningen är hur skogen skall delas upp för att ägarna till styckningslotterna skall få ett likartat ekonomiskt utfall samtidigt som en lämplig fastighetsindelning nås. Om en lott tilldelas kombinationen låg andel granskog och stor andel likåldrig gammal bokskog blir resultatet att det inte går att driva ett ekonomiskt bärkraftigt skogsbruk under en lång tid framöver. Barrskogen, som ger högst nettoavkastning, är fortfarande

ung och därmed inte avverkningsbar. Bokskogen bör avverkas inom 15-20 år för att undvika en betydande kvalitetsförsämring. En avverkning gör att skötselkostnaderna kommer att ligga på en ganska hög nivå under en 20-årsperiod, samtidigt som granskogen alltså inte kommit till avverkningsstadiet under denna tidsperiod. Klyvningsalternativet A skulle medföra ett sådant scenario för person P:s klyvningslott.

Mot det alternativ som person P yrkar har makarna M främst invänt att det medför olägenheter för den större lotten i form av försämrad arrondering, och att alternativet därför inte kan accepteras.

När olika klyvningsalternativ finns skall, i enighet med FBL 11:7, det alternativ väljas som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppstår. Att undvika en oskälig kostnad var den springande punkten i detta fall, eftersom vilket alternativ som än valdes skulle medföra kostnader, alternativt stora olägenheter för någon av lotterna.

HD konstaterar att klyvning skulle kunna ske både enligt alternativ A och B. Efter en rad avvägningar gavs alternativ B företräde, och klyvningen skedde enligt detta yrkande.

### **5.1.2.8 Akt nr 1286-1338 (Ystad, hot om lottning)**

(Se aktbilaga 8 för karta). Denna klyvning kommer till stånd efter många och långa sammanträden. Delägarna är i detta fall ett syskonpar som har varit osams i många år. Inledningsvis bråkas det om ifall fastigheten får klyvas, en fråga som avgörs i HovR som anser att fastigheten kan klyvas.

I det femte protokollet framkommer att brodern nu vill ha samma klyvningslott som systemen. Förrättningsmannen "hotar" då med att lottning kan komma att avgöra vem som får vilken klyvningslott. Detta får brodern att ändra sig, han vill inte ha någon lottning utan nöjer sig med den andra klyvningslotten.

### **5.1.2.9 Akt nr 1262-615 (Lomma, medling)**

(Se aktbilaga 9 för karta). I detta ärende kommer aldrig frågan om lottning upp men är ändå intressant i den aspekten att delägarna inledningsvis är oense om vem som ska ha den bebyggda klyvningslotten som ligger närmast stranden. Detta ärende skulle mycket väl ha kunnat sluta med att delägarna inte kom överens men här kan förrättningsmannens roll ha spelat in genom att han tog fram olika alternativ på hur klyvningen skulle kunna genomföras.

#### **5.1.2.10 Akt nr 1292-1653 (Ängelholm, medling)**

(Se aktbilaga 10 för karta). Här är delägarna oense om gränsdragningen, båda vill ha tillgång till stranden och den utsikt som det medför. I likhet med fallet I akt nr 1262-615 löses detta troligtvis med förrättningsmannens hjälp som får till stånd ett avtalsservitut mellan delägarna avseende utsikt mot stranden.

#### **5.1.2.11 Akt nr 1276-656 (Osby, medling)**

(Se aktbilaga 11 för karta). Delägarna är överens om att klyvning av skogsfastigheten skall ske. Part A äger 2/5 och part B äger 3/5 i stamfastigheten. Två alternativ till gränsdragning ha tagits fram och där part A föredrar alternativ 1, och part B föredrar alternativ 2. Båda parter anger samma skäl till att välja respektive alternativ, nämligen att minimera risken för framtida konflikter. Detta skulle ske genom att i möjligaste mån undvika samverkan kring vägsystem. I alternativ 2 skulle den mindre lotten få utfartsfrågan löst i huvudsak genom transporter åt nordost, medan den större lotten helt hänvisades till den mellersta västra vägen. Part A, som alltså föredrog alternativ 1, föreslår att ett nytt klyvningsförslag ska upprättas som dels innebär att det blir aktuellt att bygga en ny väg med anslutning till befintlig väg åt väster, och dels att befintlig väg åt öster utnyttjas och underhålls enbart av part B. Förslaget godtogs av part B sedan parterna enats om att de bestånd som genom förslaget får längre terrängtransporter skall omräknas.

#### **5.1.2.12 Akt nr 1291-1315 (Simrishamn, medling)**

(Se aktbilaga 12 för karta). Parterna är inte överens om lotternas värde, detta löses på sammanträde men framgår inte hur. Detta är ett typiskt exempel på att det kan vara svårt att få en tydlig bild av vad som föranlett parterna att enas genom att undersöka protokollet. Det hade krävts personlig närvaro på sammanträdet eller intervju med närvarande part för att komma till klarhet om hur parterna kom överens.

## 5.2 Rättsfall

Det finns 25 olika rättsfall i Sverige som i något avseende berör FBL 11kap.<sup>74</sup> Några som är av intresse för tilldelningen av klyvningslotter finns nedan.

### 5.2.1 Tingsrätten

Ett fall från Skåne som avgjordes med lottning är akt 1233-873. Detta förfarande med lottning överklagades av den ena delägaren. Ärendet avgjordes dock med förlikning i tingsrätten varför domslut och domskäl inte finns angående tingsrättens syn på lottning.

### 5.2.2 Högre rätt

Nedan tar vi upp några klyvningsansökningar som behandlades i högre rätt och som inte gavs prövningstillstånd. Det är långt ifrån självklart att klyvning av en fastighet bedöms som möjlig eller lämplig, och fallen får stå som exempel för några av de faktorer som gör att klyvningen inte genomförs. Noteras bör att några av exemplen nedan är något äldre än tidsperioden som vi undersökt

#### 5.2.2.1 U. Tångsta

Klyvning av fastighet bestående av 12 ha skogsmark och 4 ha tomt samt icke hävdad åkermark i två lotter tilläts inte. Klyvningslotterna bedömdes att uppenbarligen fått en sådan storlek och utformning att de stred mot de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL 3:1. Uppdelningen bedömdes också leda till en sådan försämring av möjligheterna att dra nytta av skogsmarken att åtgärden skulle strida även mot FBL 3:7.

Svea hovr, avd 14, 1982-06-16, UÖ 19. Ej prövningstillstånd

#### 5.2.2.2 T. Dylta Bruk

Villkor för att klyvning av fastigheter skulle få ske ansågs inte uppfyllda.

Förutsättningar för klyvning förelåg inte efter det att man fastslagit att fastigheterna innehades i enkelt bolag och inte med samäganderätt. Förklaringen att bolaget endast hade hand om driften av fastigheterna godtogs inte av rätten. Ägarna hade inte någon från bolaget skild förvaltning av fastigheterna.

Svea hovr, avd 14, 1983-02-28, UÖ 9

---

<sup>74</sup> CD fastighetsbildning 2007

#### **5.2.2.3 D. Sättra**

Klyvning kunde inte ske med hänsyn till natur- och kulturmiljön.

Två parter ägde gemensamt en jordbruksfastighet bestående av 12 ha åker och 17 ha skog. Den part som inte begärt klyvning överklagade eftersom dennes djurhållning måste avvecklas då ladugården går förlorad. Den klagande parten anförde vidare att arealen för varje lott blir för liten för att ge underlag för nödvändiga maskiner. FD gick på den klagandes linje där genom att slå fast att åtminstone en av klyvningslotterna inte uppfyllde minimikrav enligt FBL 3.5, vilket innebär att fastigheten ska kunna ge brukaren ett visst överskott och verksamheten kan ge ett inte obetydligt bidrag till brukarens försörjning. Risker att landskapet skulle växa igen togs också med i FD:s beslut att inte ge tillstånd för klyvning. Fallet gick vidare till HovR som instämde i FD:s bedömning att en av klyvningslotterna inte skulle bli varaktigt lämpad för sitt ändamål och därför stred mot FBL 3:1.

Svea hovrätt, avd 14, 95-10-25, UÖ 39 Ej prövningstillstånd

#### **5.2.2.4 AB. Grinda**

Klyvning av fritidsfastighet vid havsstrand mellan syster S och bror B, tvisten handlade om utformning och tilldelning av lotterna. Denna klyvning genomfördes, men det först efter flera överklaganden. Efter det att S ansökt om klyvning tilldelas B lott A, på vilken alla byggnader till fastigheten är belägna. FBM grundade lottläggningen på Bs användning av byggnaderna och att ansökan antyder att detta var parternas avsikt. S lämnar in en överklagan där hon yrkar en förändrad gränsdragning så att lotterna får ungefär lika mycket strand. Vidare yrkar systemen att hon ska bli tilldelad lott A. Som skäl anfördes att föräldrarna hade fastigheten fram till 1986. Både S och B har vistats på fastigheten under somrar. B lät föra över försäkringar, abonnemang med mera på sig efter föräldrarnas död. B har inte underhållit fastigheten som är i behov av renovering. S tycker Bs nyttjande av fastigheten inte borde innebära en fördel utan att hon tvärtom borde kompenseras för detta. L säger att han hjälpt föräldrarna under ett flertal år, och att hans årskostnader för underhåll, abonnemang etcetera ligger på 5-10.000kr.

Fastighetsdomstolen fann att båda lotterna skulle vara lämpliga för fritidsbebyggelse, och att systemens yrkande om ändrad gränsdragning skulle innebära en betydande försämring av lotten A, som skulle förlora den låglänta delen av stranden och därmed möjlighet till uppläggning av båt. Sjöutsikten skulle också försämrats. FD avlog yrkandet om ändrad gränsdragning.



### Klyvning vid tvist - Lottittdelning

---

FD behandlade också systemns yrkande om att hon skulle bli tilldelad lotten A. Värdering av stamfastighet och lotter var gjord och det hade fastslagits att Lotten A skulle betala 220 000 kr till lotten B. FD konstaterade vidare att fastighet med byggnad får klyvas endast om det inte innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnad tillförs hans lott. FD fann ingen anledning till annan tilldelning av lotterna än den som gjorts i beslutet från FBM.

Systemn överklagade och meddelade att hon hade ekonomiska resurser för att lösa in lotten A. Hovr fann inte skäl till att ändra det utslag som fastställt i FD.

Svea hovr, avd 14, 95-03-31, UÖ 8 Ej prövningstillstånd



## 6 Analys

Det som genomsyrade hela förarbetet och propositionen var en anda av att FBL skulle innebära ett enkelt och rättssäkert sätt att genomföra fastighetsbildningar på. Varje beslut som tas av förrättningsmännen ska vara välgrundade och avspegla de gällande politiska ställningstaganden som finns, samt grunda sig på jord- och skogsbruksmässiga lämplighetskrav. Detta ställer stora krav på förrättningsmannen som måste vara välutbildad och väl insatt i samhällsfrågor som rör fastighetsbildning.

Det är troligen denna anda av optimism inför FBL, och dess förmåga att ge förrättningsmannen de nödvändiga förutsättningarna för att kunna ta väl avvägda och rättsäkra beslut, som har gjort att det inte finns med något lottningsförfarande att ta till när två eller flera delägare vill ha samma klyvningslott vid en klyvning. En lottning skulle kanske kunna medföra att förrättningsmannen inte väljer att ta ett välgrundat beslut om det finns ett enklare sätt att tillgå. För det är onekligen så att en lottning får ett slut på processen, i alla fall för LM:s del. Sedan finns det ju alltid en viss risk att någon delägare överklagar till nästa instans.

En intressant fråga är om lottningsförfarandet i tidigare lagstiftning genererade för många ”felaktiga” beslut som en följd av att förrättningsmannen inte vågade eller inte orkade ta ett eget beslut? Hur det är med det vet vi inte. Det är inget som tas upp i varken förarbetet eller propositionen.

I den absoluta majoriteten av klyvningsfallen som vi undersökte grundades klyvningen på en överenskommelse och klyvningen kunde genomföras snabbt och enkelt. Även om man tar hänsyn till de ärenden där det kan anas viss osämja bland delägarna så har de enats innan ett fastighetsbildningsbeslut har tagits. Lottning är ett sällsynt förfaringsätt och skulle inte förekomma alls om förrättningsmannen vågade sätta ner foten och ta ett beslut. Sällsynt är också de situationer där det inte finns någon part som en lite närmare koppling till den ena eller andra delen av en fastighet. Det tas hänsyn till både sociala och ekonomiska villkor för delägarna vid bedömning av vem ska få vilken klyvningslott. Även om lämplighetsvillkoren är uppfyllda kan det naturligtvis vara svårt att finna något hos endera av delägarna som gör att förrättningsmannen kan ta ett beslut till någons favör. Det är här som just förrättningsformen borde komma till sin rätt genom förrättningsmannens förmåga att agera under hand mellan parterna och försöka få till en överenskommelse, alternativt ta ett beslut. En förutsättning för detta är givetvis att någon part yrkar det som förrättningsmannen föreslår.

Ett lottningsförfarande skulle dock kunna motiveras av att det är mindre tidskrävande än att genomföra en grundlig utredning om vem som bör få en viss klyvningslott. Men ett av de starkaste syftena till en ny fastighetsbildningslag var onekligen att få en enhetlig lag med stark rättsäkerhet där förrättningsförfarandet ger förrättningsmannen möjlighet att medla och hitta lösningar. Dessutom kan möjligheten att genomföra en lottning verka avskräckande på delägarna och göra att de yrkar utifrån verkliga intressen och inte i syfte att fördröja själva förrättningen. En delägare som inte vill att klyvning genomförs kan okynnesyrka på allt möjligt i samband med förrättningen för att om inte annat dra ut på ett eventuellt beslut. Om det då finns ett förfarings sätt som undanröjer möjligheten för en delägare att komma med invändningar och nya yrkanden i all evighet bara för sakens skull så kan till exempel lottning vara ett alternativ. I akt-nr 1286-1338 ville inte brodern att klyvningen skulle genomföras överhuvudtaget och han försökte hindra klyvningen på alla sätt, och lyckades fördröja den i flera år genom sina tilltag. Som ett sista försök att hindra klyvningen ändrade han sitt yrkande till att han ville ha samma klyvningslott som sin syster. Förrättningsmannen "hotade" då med lottning varpå brodern tog tillbaks sitt yrkande. I en sådan situation kan möjligheten till ett lottningsförfarande vara till hjälp. Noteras bör dock att det fallet är av ganska speciell karaktär. Det var uppenbarligen framgångsrikt att föreslå lottning i detta fall, men just denna situation kan knappast appliceras på alla klyvningsfall där enighet inte råder. Brodern yrkade i detta fall på att få en lott han egentligen inte vill ha, han ville bara förhindra klyvningen.

I de två fall som vi har funnit i vår arkivforskning skulle nog förrättningsmannen kunnat ha tagit ett beslut grundat på den information denne hade att tillgå. En av dessa förrättningsmän som handlagt ett ärende som avgjordes genom lottning har senare medgivit att han nog borde ha förmått att tagit ett beslut som varit välgrundat. Nu utföll lottningen på ett sätt som han hade hoppats och som båda parterna fann sig i. Men för att ett lottningsförfarande ska kunna ske krävs det av parterna att de godtar lottningen och därmed slumpens inflytande på det slutliga beslutet. Det är nog inte helt ovanligt att det ofta ligger djupare konflikter i botten som tar sig uttryck i en klyvning, förrättningen blir på så sätt ett forum där delägarna kan få utlopp för sin önskan att "ge igen". En arena där den egentliga orsaken till deras agg gentemot varandra får en konkret utformning.

Det torde vara förrättningsmannens skyldighet att finna en välmotiverad och accepterad lösning. Han eller hon ska inte låta sig duperas av någon delägare, inte vara rädd för att ta ett beslut. Ett beslut måste dock få ta sin tid för att bli grundligt och accepterat. I akt-nr 1257-564 är det en skogsfastighet som ska klyvas. Där undveks en långdragen tvist i detta fall tack vare omfattande värdering av fastigheten, men eftersom skogsfastigheter ofta är förenade med stora värden får detta fall

representera det faktum att parterna ofta av denna anledning är ytterst noggranna när det kommer till att värdera klyvningslotterna. Ett väl utfört arbete gav här upphov till ett välgrundat beslut som godtogs av delägarna.

Om det finns ett lottningsförfarande kan en delägare chansa och begära att lottning ska ske. Delägaren har ju då onekligen en viss chans att få klyvningslotten tilldelad och därmed omintetgöra den andres/de andras önskan att få en specifik del av fastigheten utlagd till sig. Trots att de andra kanske har starkare skäl till att få den aktuella klyvningslotten. En sådan situation borde aldrig få uppstå.

Om båda parter yrkar att få samma lott, och delning av fastigheten ur lämplighetssynpunkt endast kan ske på ett sätt som gör att den ena lotten blir mer värd än den andra, kan en intressant situation uppstå. FBL är skapat så att ingen mot sin vilja ska bli satt i ekonomiskt trångmål. Detta leder till att om en delägare A inte kan lösa ut en delägare B, så kan A heller inte tilldelas den lott som båda yrkar.

Det kan i vissa fall vara så att den delägare som får en värdeökning på sin lott i förhållande till sin andel, till exempel när en byggnad tillfaller delägaren. Om det då visat sig att denne inte skulle ha möjlighet att ersätta övriga delägare som får en styckningslott med lägre värde än sin andel i stamfastigheten, och om de inte kan kompenseras genom mer mark eller dylikt, skall klyvningen inte ske eftersom fastighet med byggnad endast får klyvas om det inte innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnaden tillförs hans lott. Anledningen är helt enkelt att en delägare kan försättas i en svår situation genom den ersättning som skall utges samt genom de kostnader som kan tillkomma för att bibehålla byggnaderna. Om en delägare inte motsätter sig en sådan delning finns inte hinder för en sådan klyvning. Det blir dock en lämplighetsfråga där bland annat de ekonomiska konsekvenserna måste vägas in. Om ett förhållande finns med en ekonomiskt svagare och en ekonomiskt starkare part, kan det om övriga lämplighetskrav är uppfyllda bli så att den enda egentliga möjligheten att få till stånd en klyvning blir att den part som inte bedöms få en avsevärd olägenhet av att byggnaden tillfaller densamme erhåller lotten med byggnad.

Under förutsättning att båda parter har samma förankring till fastigheten, till exempel vuxit upp där och på olika sätt investerat i fastigheten, eller att parterna sett utifrån andra aspekter är likvärdiga. Då kan det kanske inte gå att skilja deras respektive förhållande till fastigheten åt annat än med ganska långsökta och vaga resonemang. Skulle ett eventuellt lottningsförfarande vara rimligt i ett sådant fall? Om ett sådant scenario skulle bli aktuellt borde hänsyn kanske tas till vad respektive delägarers intentioner med fastigheten är, hur delägarna planerar att förvalta fastigheten kan då bli avgörande.

Lottningsförfarandet är som nämnts inte någon speciellt vanlig företeelse men har ändå tillämpats i några fall. Gemensamt för dessa är att det varit svårt för förrättningsmannen att komma till ett avslut. Kanske krävs det att lagstiftaren förmår att antingen säga att lottdragning inte skall användas eller användas endast i de fall då specifika kriterier är uppfyllda, till exempel att förrättningsmannen inte på annat sätt lyckats separera delägarna från fastigheten. I så fall bör också en beskrivning av lottningsförfarandet åskådliggöras på ett tydligare sätt i FBL. Lottningsförfarandet bör hursomhelst inte vara en standardlösning utan mer en sista utväg om parterna inte kunnat skiljas åt på något sätt.

Nu är givetvis ett lottningsförfarande inte den enda metod som man skulle kunna tänka sig att tillgripa. För att undvika slumpens inflytande skulle en offentlig auktion eller liknande kunna vara ett tillvägagångssätt för att komma till ett avslut i en förrättning. Det är nog tyvärr så att inte heller detta skulle vara en allt igenom rättvis lösning. Det finns flera faktorer som är av betydelse här. Risken att någon utomstående bjuder högst spolierar syftet med klyvningen eftersom fastigheten då inte tillfaller någon av delägarna och syftet med klyvningen är att fastigheten ska vara kvar i samma ägares hand, om än uppdelad. Utomstående intressenter tar knappast hänsyn till affektionsvärde med mera i sitt bud, varför de olika klyvningslotternas marknadsvärde speglar just marknadsvärdet och inte det värdet som de har för delägarna. Det sociala hänsynstagandet blir då åsidosatt. En intressant vinkling på förfarings sättet med offentlig auktion är genusperspektivet, kvinnor tjänar generellt sett mindre än män. Kan det vara en faktor som innebär att en offentlig auktion inte blir rättvist?

Huruvida det sedan också är ett bättre alternativ för delägarna än lottdragning är mycket svårt att uttala sig om generellt då det förutom skälen ovan finns ett flertal olika faktorer som inverkar på vilken lösning som är att föredra; efterfrågan och därmed försäljningspriset på objektet som sådant, affektionsvärden, de faktiska möjligheterna för lämplig lottläggning etcetera. Dessa faktorer varierar för varje enskilt fall och det svårt att dra några allmängiltiga slutsatser om vilket som är att föredra för delägarna. Däremot finns bättre möjligheter att uttala sig i specifika fall, vilket ger förrättningsmannen ökad möjlighet att framkomma med ett tillfredsställande resultat.

Om båda parterna förlorar på klyvningen genom att det inte finns någon båtnad skulle en offentlig auktion kunna vara ett fullgott alternativ. Problemet som dock kan finnas är att delägare faktiskt tvingas sälja, samt att eventuella affektionsvärden går förlorade. Även i de fall där förrättningsmannen inte kan finna att någon av parterna

har större rätt till den av båda yrkade klyvningslotten, kan offentlig auktion vara ett alternativ.

Det faktum att det inte finns någon möjlighet för förrättningsmannen att befria klyvningslotten från inteckningar som svarar mot en fordran ger upphov till ett tänkbart "hämnscenario" från den delägare som känner sig felaktigt behandlad i samband med klyvningen. Genom att, efter genomförd klyvning, vägra att godkänna en relaxation av det eller de pantbrev som fanns i stamfastigheten och som efter klyvningen finns i samtliga klyvningslotter kan den delägare som känner sig åsidosatt hindra de andra delägarna att få nya lån. Detta eftersom en ny borgenär kan ställa sig tveksam till att låna ut pengar till någon med en fastighet som säkerhet i vilken det finns en inteckning med bättre rätt. Hur effektiv denna "hämn" blir beror givetvis på pantbrevets storlek. Om beloppet på pantbrevet med bättre rätt endast motsvarar en liten del av klyvningslottens värde så kan fastigheten ändå användas som säkerhet.

Idag kan intentionen med en klyvning spolieras genom att en missnöjd delägare efter klyvningen inte vill låta döda en inteckning. Om en delägare till exempel vill bygga ett hus på sin nya fastighet men som inte kan få något lån på grund av att inteckningen från stamfastigheten ligger kvar finns det en risk att klyvningen inte kan genomföras. För att råda bot på detta borde det finnas möjlighet för förrättningsmannen att, efter yrkanden från någon delägare, förordna om att även inteckningarna ska klyvas eller fördelas utifrån vad som är lämpligt.

En lämplighetsprövning av hur inteckningarna ska fördelas bör naturligtvis endast kunna ske efter det att en eventuell borgenär har lämnats sitt medgivande. Det får aldrig uppkomma en situation där en borgenär ställs utan säkerhet för sin fordran till följd av ett fastighetsbildningsbeslut. Tredje man måste skyddas från sådana konsekvenser. En borgenär måste därför ha möjlighet att hindra att hans säkerhet försämras med en ekonomisk förlust som följd.





## 7 Slutsats

För att tillgodose lagstiftarens önskemål om att varje fastighetsbildningsbeslut ska vara rättssäkert och grunda sig på både enskilda och allmänna intresseavvägningar måste förrättningsmannens beslut kunna motiveras. Förrättningsmannen måste vara kompetent och våga ta självständiga beslut, försöka få fram ett välmotiverat avslut. Av betydelse är också att lagstiftningen är konkret men samtidigt flexibel så att den inte bygger upp ett alltför stelt regelverk som riskerar att hindra förrättningsmannen från att fatta välavvägda beslut.

Under arbetets gång har vi kommit till slutsatsen att lottning är ett förfarande som förrättningsmannen i möjligaste vis bör undvika, och också försöker undvika.

Regelsystemet kring klyvning fungerar i stort, men just i de fall där det förekommer en tvist om vem som skall få vilken lott finns dock inga tydliga direktiv.

Förrättningsmannen får då förlita sig på sitt eget omdöme och sin kompetens. Någon specifik paragraf som behandlar lottilldelning finns inte, utan förrättningsmannen är hänvisad till att studera huruvida yrkandet uppfyller planvillkor, lämplighetsvillkor och graderingsvärde. Detta kan, och skall, vara uppfyllt för styckningslotterna men en lösning på tvisten går ändå inte att nå. Om förrättningsmannen i ett sådant läge inte lyckas att få till en lösning som samtliga delägare är beredda att acceptera, riskerar tvisten att bli långdragen. Som det är nu försöker man på olika sätt att nå fram till en lösning. Lottning har som nämnts använts undantagsvis, men utan att för den skull grunda sig på någon tydlig orsak annat än att man uppnått ett dödläge. Ett förtydligande av FBL 11:7, som konkret tog upp hur förrättningsmannen skulle vikta olika omständigheter kring delägarnas investeringar, anknytning, ekonomi med mera.

Ett tillägg till FBL 11:7 skulle kunna vara att sociala hänsyn skall tillmätas viss vikt.

För att komma ifrån problemet som gemensamt intecknade fastigheter kan ge upphov till, att det blir svårt eller omöjligt att få nyin-teckning, bör relaxationsreglerna för klyvning omarbetas genom att närma sig motsvarande regler för avstyckning.



## Källförteckning

### Litteratur

Bengtsson, B. Speciell fastighetsrätt miljöbalken, 2003, åttonde upplagan, Iustus förlag AB.

Grefberg, G., Lagen om delning av jord å landet, 1927, P. A. Norstedt & Söners Förlag.

Jensen, U., Panträtt i fast egendom, 2004, sjunde upplagan, Iustus förlag AB.

Julstad, B. Fastighetsindelning och markanvändning, 2005, tredje upplagan, Norstedts juridik AB.

Kalbro, T. Markexploatering, 2002, andra upplagan, Norstedts juridik AB.

Kungl. Majt:s proposition 1969:128 med förslag till fastighetsbildningslag.

Landahl, T. Nordström, O. Fastighetsbildningslagen en kommentar, 1991, andra upplagan, Norstedts juridik AB.

Proposition 1969:128 med förslag till fastighetsbildningslag.

Sjödén, E., Ekbäck P., Kalbro, T. och Norell, L. Markåtkomst och ersättning, 2007, andra upplagan, Norstedts juridik AB.

Soto, Hernando de. The Mystery of Capital, 2000, Basic books, New York.

Statens offentliga utredningar 1963:68, Fastighetsbildning.

Tredje lagutskottets utlåtande nr 35 år 1970.

Regeringens proposition 2003/2004:73, Inteckningsfrihet vid avstyckning, m.m.

### Internet

Lantmäteriet, 20080731, [www.lantmateriet.se/templates/LMV\\_Page.aspx?id=1216](http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=1216)

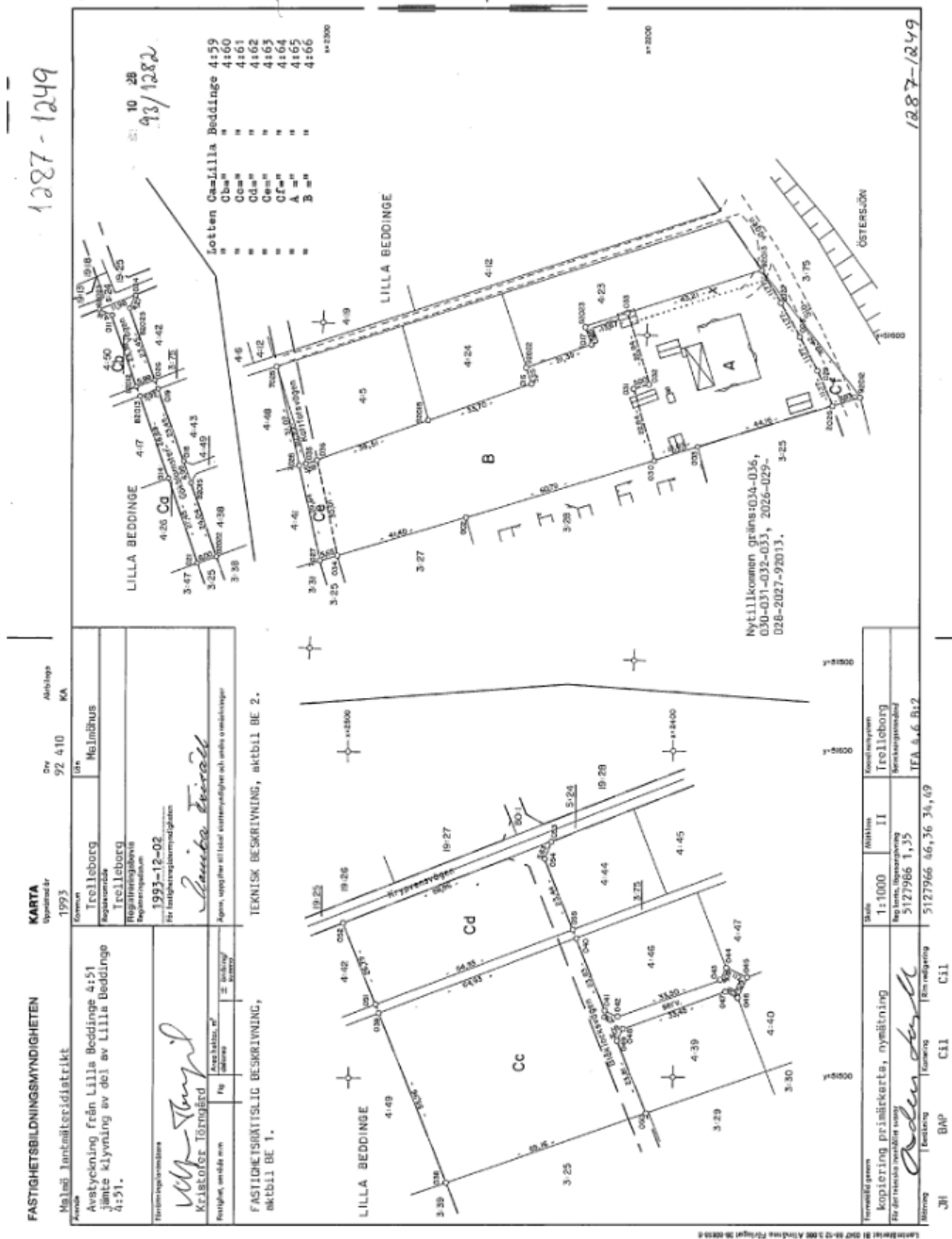
Rättsbanken, 20080915, [www.rattsbanken.se](http://www.rattsbanken.se) /målnummer Ö 1554-96

### Intervju

Kristofer Törngård, Lantmätare, intervju i dennes bostad 2008-07-01.



Bilaga 1



Karta tillhörande akt-nr 1187-1249 (Trelleborg, lottning).



## Bilaga 2

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN		KARTA	
Malmö lantmäteridistrikt		Upprättad	Ärenden Aktbilaga
Förretning		1995	M3 946531 KA
Klyvning av Höllviken 5:182		Kommun	Län
Förretningslantmätare		Vellinge	Malmöhus
Anniqa Montelius		Registreringsbevis	
<i>Anniqa Montelius</i>		Förretningen är registrerad	
		1995-08-16	
		För fastighetsregistreringsmyndigheten	
		<i>Elisaveth Cedergren</i>	
Fastighetsrättslig beskrivning, aktbilaga BE 1		Teknisk beskrivning, aktbilaga BE 2	
Lotten A = Höllviken 5:184			
" B = " 5:185			
Nyttillkomna gränser : 15696-15699			
Framställt genom	Koordinatsystem	Måtklass	Skala 1 : 1000
Nymätning	Malmö		
För det tekniska innehållet svarar		Reg karta, lägesangivning	Beteckningsstandard
		5129308	HMK

1233-823

Karta tillhörande akt-nr 1233-873 (Höllviken, lottning).

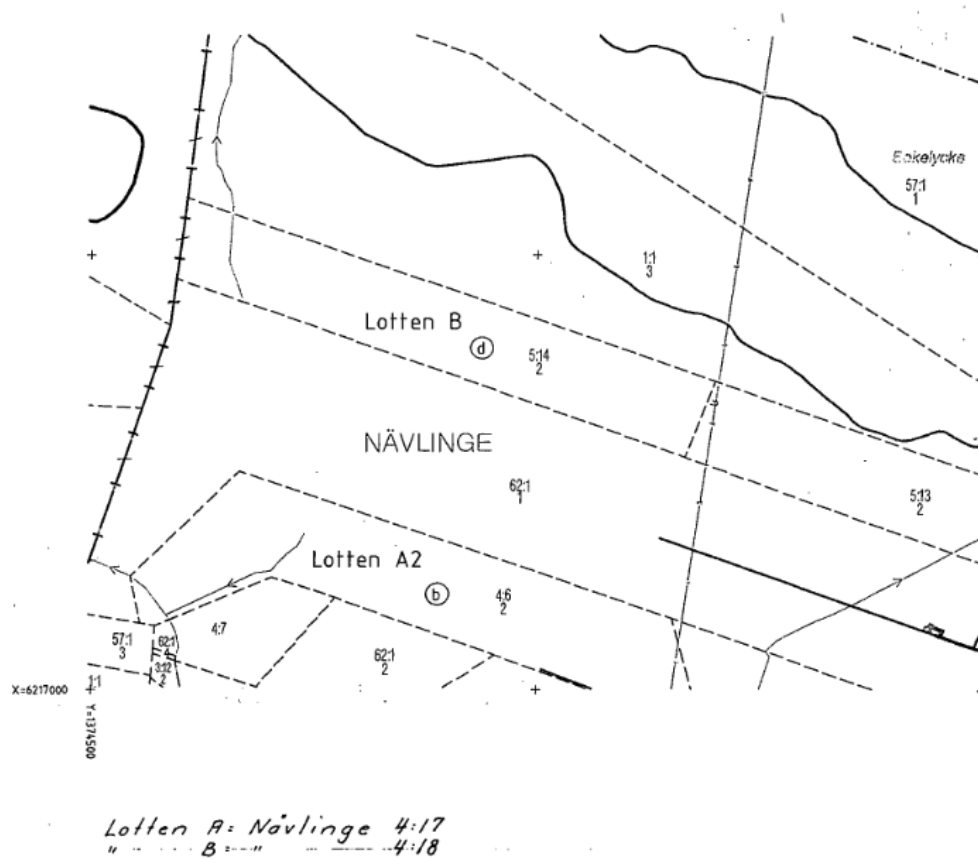






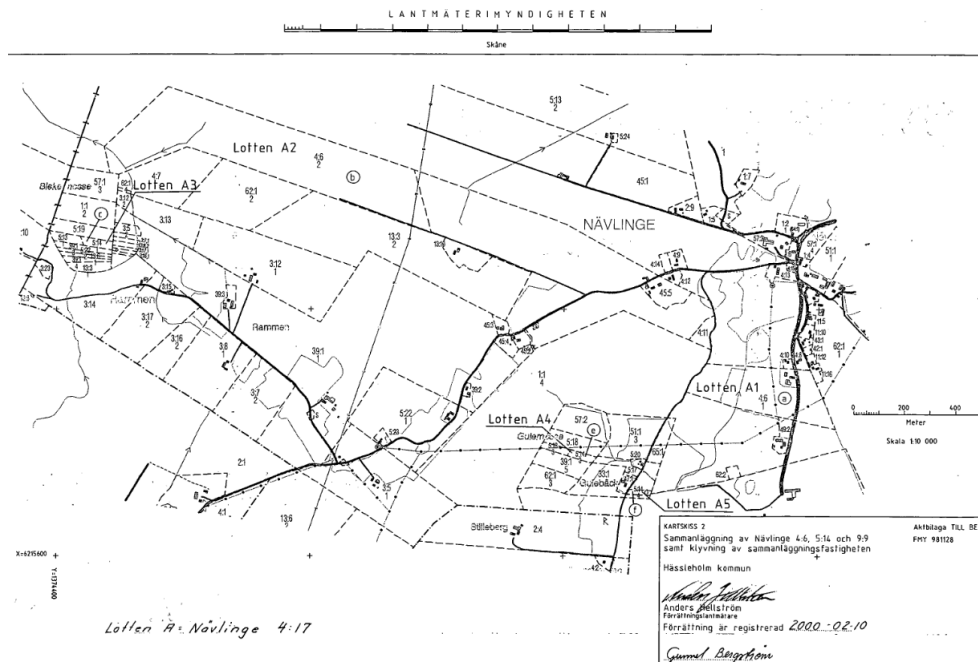


## Bilaga 4

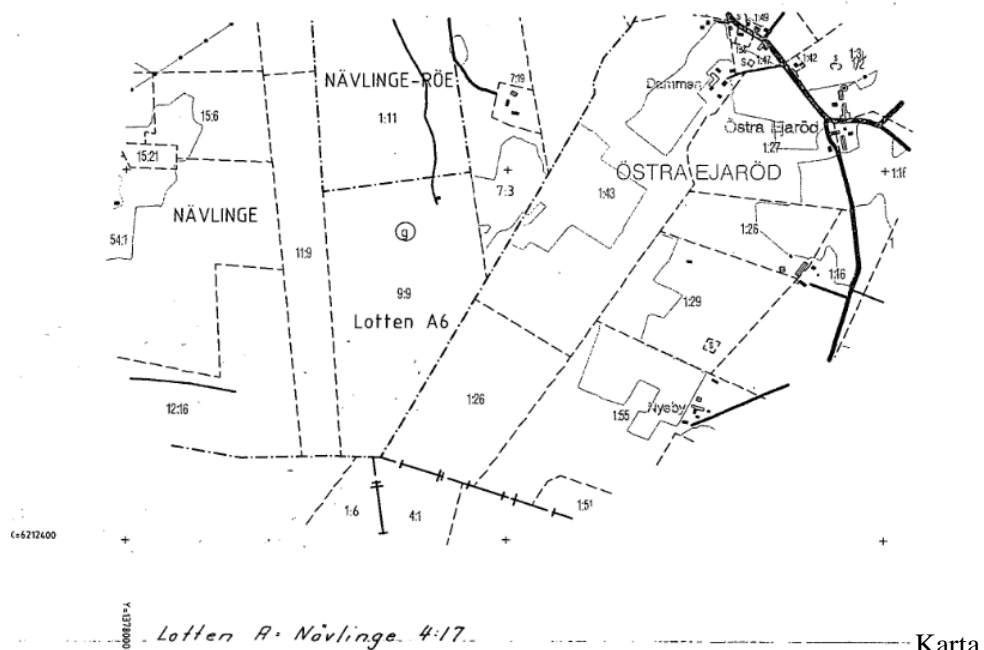


Karta tillhörande akt-nr 1293 -1671 (Hässleholm, klyvning vs offentlig auktion), karta 1.

## Klyvning vid tvist - Lottindelning



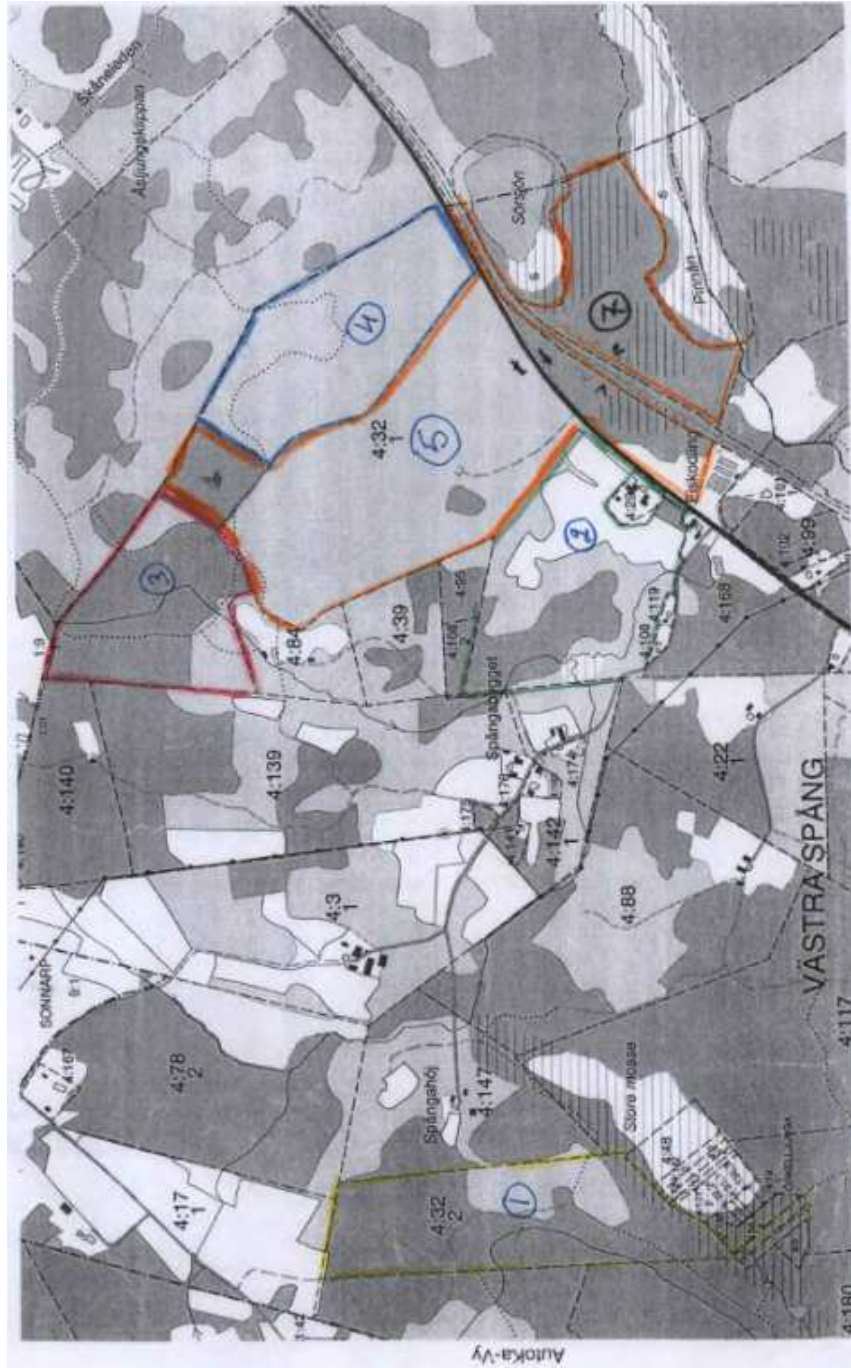
Karta tillhörande akt-nr 1293 -1671 (Hässleholm, klyvning vs offentlig auktion), karta 2.





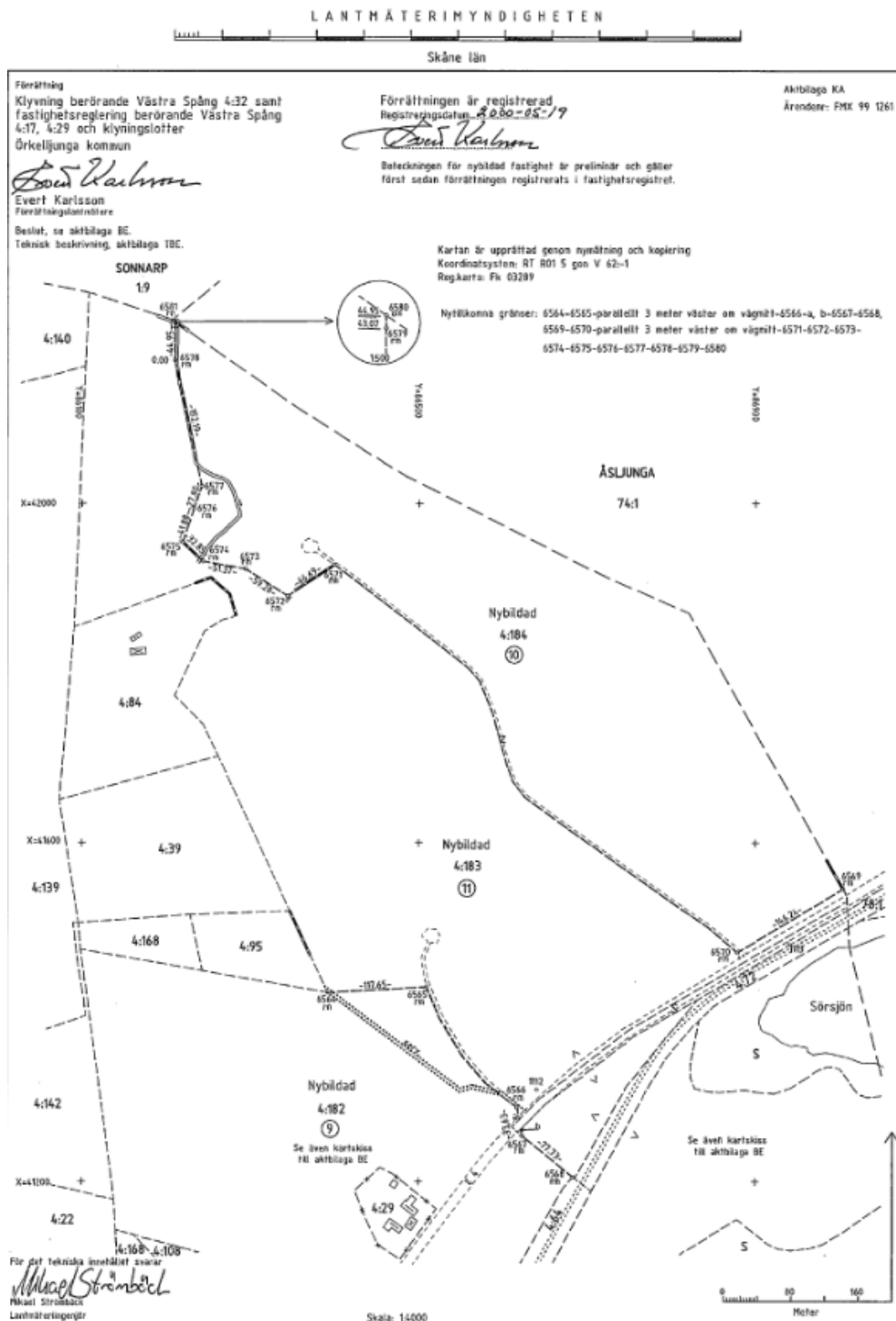


## Bilaga 6



Karta tillhörande akt-nr 1257-564 (Örkelljunga, medling), karta 1.

# Klyvning vid tvist - Lottindelning



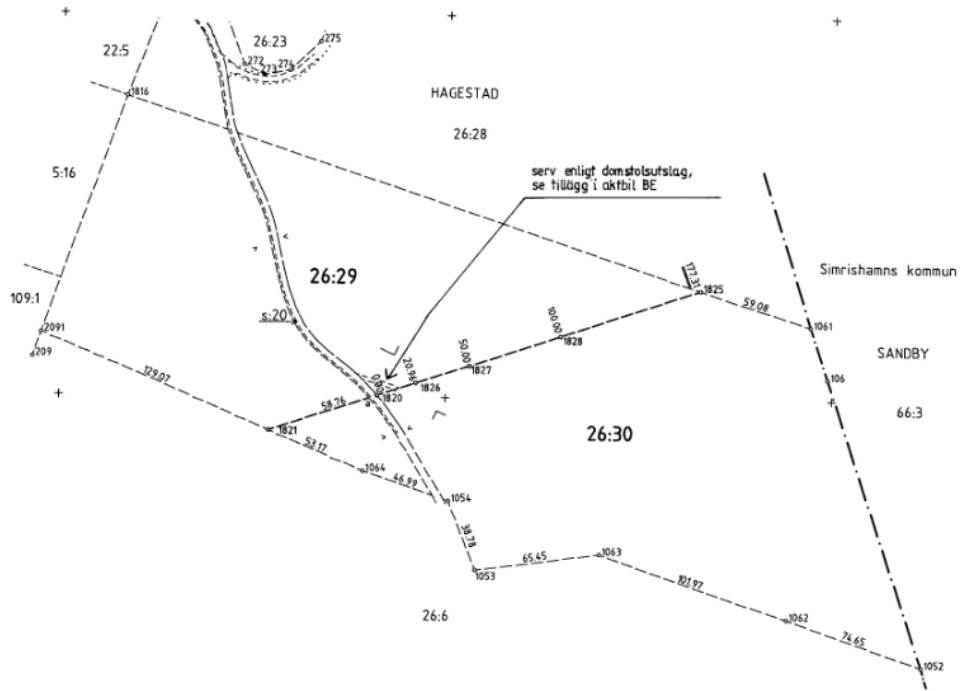
Karta tillhörande akt-nr 1257-564 (Örkelljunga, medling), karta 2.







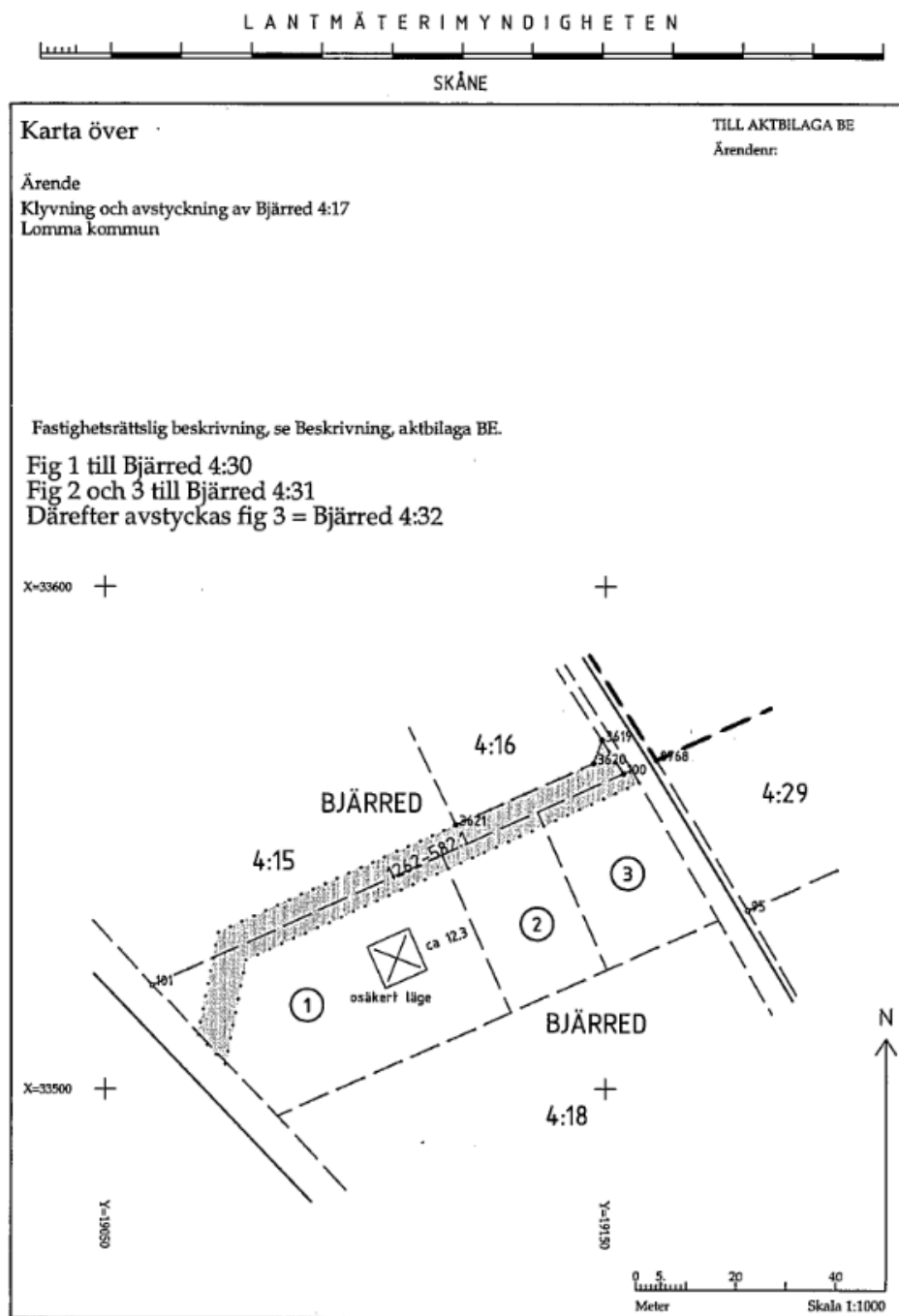
## Bilaga 8



Karta tillhörande akt-nr 1286-1338 (Ystad, hot om lottning).



## Bilaga 9



Karta tillhörande akt-nr 1262-615 (Lomma, medling).

















## Bilaga 13

Lagar som upphävdes i och med införandet av FBL.

- lagen (1909:53 s. 8) innefattande vissa bestämmelser angående laga skiften i Jukkasjärvi och Karesuando socknar av Norrbottens län.
- lagen (1917:269) om fastighetsbildning i stad.
- lagen (1918:526) om rätt att över annans mark framdraga ledning för vatten till husbehovsförbrukning.
- lagen (1921:379) huru förhållas bör med ströängar vid ägostyckning inom Västerbottens eller Norrbottens läns lappmark.
- lagen (1921:380) om förbud mot avsöndring av ströängar inom Västerbottens eller Norrbottens läns lappmark.
- lagen (1925:102) rörande vissa laga skiften inom de på bekostnad eller med understöd av staten storskiftade delarna av Kopparbergs län.
- lagen (1925:222) innefattande bestämmelser med avseende å upphävande av lagen den 5 juni 1909 (nr 53 s. 7) om uteslutande tills vidare av rätten att erhålla laga skifte inom vissa områden.
- lagen (1926:326) om delning av jord å landet.
- lagen (1926:336) om sammanläggning av fastigheter å landet.
- lagen (1930:99) om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning m.m.
- lagen (1932:223) med särskilda bestämmelser om delning av jord å landet inom vissa delar av Kopparbergs län.
- lagen (1952:152) om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m.m.,
- lagen (1964:783) med vissa bestämmelser angående fastighetsbildning efter ändring i kommunal indelning m.m.
- lagen (1969:140) om rätt för innehavare av järnväg att påkalla ägoutbyte.





Fastighetsvetenskap  
Lunds Tekniska Högskola  
Lunds Universitet  
Box 118  
221 00 LUND

<http://www.lantm.lth.se>  
Telefon: 046-222 73 92  
Telefax: 046-222 30 95

Department of  
Technology and Society  
Lund University  
P.O. Box 118  
SE-221 00 LUND  
SWEDEN

<http://www.lantm.lth.se/english>  
Phone: +46 46-222 73 92  
Fax: +46 46-222 30 95