



LUND UNIVERSITY

Klyvning

Warnquist, Fredrik

Published in:
ASPECT

2012

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Warnquist, F. (2012). Klyvning. *ASPECT*, 7.

Total number of authors:
1

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

Klyvning

Förrättningslantmätaren har en mycket betydelsefull utrednings- och informationsplikt. Plikten omfattar rimligen inte bara det som sker inom förrättningen utan också konsekvenserna efter förrättningen. Vid tvistiga klyvningar finns det särskilt tre saker som förrättningslantmätaren ska informera delägarna om. Det är information som delägarna behöver för att kunna fatta rationella beslut. Syftet med den tvångvisa klyvningen måste anses vara att lösa tvister, inte skjuta dem framför sig eller skapa nya.

Fredrik Warnquist, Universitetsadjunkt Fastighetsvetenskap LTH

Den första och viktigaste punkten är pantbrev. Inteckningar blir efter klyvningen gemensamma inteckningar, fördelade på lotterna efter huvudregeln i JB 6:10. Gemensamma inteckningar är omöjliga att ta bort utan överenskommelse. Om delägarna inte var överens innan klyvningen, vad talar då för att det skulle komma överens om en relaxation efter en tvångsvis klyvning? Det innebär i praktiken att fastighetsägarna inte kommer att kunna belåna sina nyklyvda fastigheter. Detta beror på regeln i JB 22:2 3 st som anger att det inte går att ta ut nya "enskilda" pantbrev om det finns gemensamma inteckningar. Vill verkligen delägarna klyva fastigheten om de vet att de inte kommer att kunna belåna sin fastighet? Dessutom kommer de inte att kunna sälja fastigheten, för vem vill köpa en fastighet som inte går att belåna? Det här är tyvärr ett välkänt¹ problem som ingen verkar vilja ta tag i². Delägarna måste informeras om detta, redan i samband med ansökan.

Den andra punkten är marknadsvärdet. Klyvningen kan i undantagsfall innebära att det totala marknadsvärdet minskar. Det finns ingenting i FBL som hindrar att en klyvningsfastighet som är värd 3 miljoner kr klyvs i två lotter som kommer att vara värda 1 miljoner kr vardera. Om det totala marknadsvärdet minskar så ska lantmätaren informera delägarna om detta. Kanske är det då bättre med en offentlig auktion enligt samäganderättslagen där en utav delägarna kan ropa in hela fastigheten. Marknadsvärdeförstöringen är också ett välkänt³ faktum i lantmätarkretsar men det är kanske inte lika välkänt för delägarna i klyvningsfastigheten.

Den tredje punkten är fordringar delägarna emellan som berör fastigheten. Det kan exempelvis vara renoveringar, löpande drift mm. Dessa fordringar tas nog sällan formellt upp i klyvningen även om det vore möjligt enligt FBL 5:12 c. Enligt paragrafen får andra ersättningsfrågor, men som ändå har samband med förrättningen, tas upp om sakägarna medger det. Rimligtvis hade det varit bättre att i förrättningen samlat lösa alla de tvistigheter som finns kring samägandet, istället för att lämna dessa fordringar för en framtida tvist. Förrättningslantmätaren är åtminstone skyldig att informera delägarna om att möjligheten finns.

Om de informerade delägarna fortsatt vill genomföra klyvningen ska naturligtvis förrättningslantmätaren genomföra den (om villkoren i övrigt är uppfyllda). Det viktigsate är att delägarna fått all den information om klyvningens konsekvenser de behöver för att fatta ett rationellt beslut.

Avslutningsvis, klyvningar är ovanliga, tvistiga klyvningar är mycket ovanliga. I ett examensarbete från år 2008 gick två studenter igenom 283 klyvningar som genomförts i Skåne mellan åren 1987 och 2007. Mindre än 5 % av dem var tvistiga vid beslutsdagen. Som jämförelse genomfördes under samma period ca 14 000 avstyckningar⁴ i Skåne. Hela examensarbetet finns att läsa på [www.lantm.lth.se/utbildning/examensarbete/rapporter Klyvning vid tvist - Lottittdelning av Johan Tibell \(tidigare Karlsson\) och Daniel Strand](http://www.lantm.lth.se/utbildning/examensarbete/rapporter/Klyvning%20vid%20tvist%20-%20Lottittdelning%20av%20Johan%20Tibell%20(tidigare%20Karlsson)%20och%20Daniel%20Strand).



1. Hur välkänt det är kan man i och för sig diskutera. De vanliga läroböckerna och Handbok FBL anger bara att det blir en gemensam inteckning, ingenting om problemen med relaxation när fastighetsägarna inte är överens.
2. Frågan togs delvis upp i samband med införandet av intekningsfri avstyckning (Prop. 2003/04:73)
3. Boken Markätkomst och ersättning tar upp denna ovanliga effekt i en fotnot.
4. Även vid avstyckning kan man få gemensamma inteckningar som inte går att ta bort utan samliga fastighetsägares medgivande. Det kan dock bara inträffa om stamfastigheten utplånas, exempelvis blir en marsamfällighet.