

Upplösande av samägande – Villkor för fastighetsbildning vid klyvning

Johan Oscarsson Mikko Mäkelä
Institutionen för ingenjörsvetenskap
2017-05-23

Sammanfattning

Titel:

Upplösande av samägande - Villkor för fastighetsbildning vid klyvning

Författare:

Johan Oscarsson
Mikko Mäkelä

Handledare:

Ulf Jensen, Professor i Fastighetsinformationsteknik vid Lunds Tekniska Högskola

Examinator:

Ulf Ernstson, Universitetslektor vid Högskolan Väst

Problemställning:

Det finns i dagens lagstiftning inget uttalat stöd för att använda ”upplösande av samägande” som skäl för beslut i klyvningsförrättningar. Användning med avgörande verkan har inte styrkts genom rättspraxis. Ändock används detta skäl av lantmätare. Hur yttrar sig denna osäkerhet kring dess användning i förrättningar?

Syfte:

Arbetet syftar till att visa på vilket sätt och i hur stor utsträckning som *upplösande av samägande* används av lantmätare i klyvningsförrättningar vid prövningen av villkoren för fastighetsbildning i fastighetsbildningslagens 3:e kapitel.

Metod:

Studien initierades av att en för oss okänd företeelse upptäcktes inom domänen fastighetsrättslig lagstiftning. Det ledde till att vi ställde upp en modell som förenklat beskriver företeelsen och med vilka samband den existerar inom domänen. Modellen säger att upplösning av samägande används som skäl för beslut vid klyvningsförrättningar.

Därefter gjordes en grundlig rättsdogmatisk undersökning som gav modellen en detaljerad teoretisk grund. Det resulterade i fyra distinkta typfall för användningen. Sedan undersöktes rättspraxis och slutligen genomfördes en induktiv undersökning av förrättningsakter. Nedan följer en beskrivning av hur studien genomfördes.

Inledningsvis gjordes en litteraturstudie. Denna litteraturstudie hade till syfte att ge en grundläggande förståelse om dels klyvningen som fastighetsbildningsverktyg men även uppkomsten och intentionerna med den. Litteraturen som användes var Statens Offentliga Utredning (Förarbete SOU 1963:68) som låg till grund för

fastighetsbildningslagen samt propositioner till den och dess förändringar. I samband med detta gjordes även en genomgång av utlåtanden till propositioner och kommentarer till den befintliga lagtexten. Övrig litteratur som berör fastighetsbildning användes även i viss mån för att komplettera förståelsen för dagens användning av klyvning. Eftersom denna litteratur är av oerhört stor volym krävdes stor tidsåtgång till att genomföra detta litteraturstadium samt reflektera kring olikheter som kan ses mellan förarbeten och dagens användning. Sista delen av litteraturstudien omfattades av en genomgång av tredje kapitlet i FBL samt lagkommentarer till detta.

Nästa steg i processen var att genomföra en rättsdogmatisk studie av lagstiftning samt tillämplig rättspraxis. Detta innebar att det normativa systemet inledningsvis utgjordes av alla domar som berört klyvning. Angreppsvinkeln vi intog här var i första hand för att dels inte förbise någon typ av information och gallra materialet för hårt för tidigt och även för att lättare kunna avgöra vad som är tillräckligt med information att ha till hands. Under detta stadium gjordes en genomgång av de domar som dels beskrev hur klyvning generellt skall tolkas enligt praxis, samt de som berör sambandet mellan klyvning och lämplighetsprövningen. Här var utgångspunkten att skapa ett så bra urval som möjligt för studien. Tolkning av juridik är på många sätt speciell då den inte är helt fri, vilket innebär att tolkningsfriheten är begränsad av vissa ramar. Tolkningen är även alltid präglad av subjektiva intryck och tankar, vilket i viss mån är oundvikligt. Med hänsyn till detta har ändå en rimlig standard av rationell tolkningsmetod försökt att uppnås.

Tredje steget var att samla information om hur det vi undersökt i litteratur används i praktiken. Detta innebar att vi sökte förrättningsakter som berör klyvning och där uttalad koppling till lämplighet görs. Processen utgjordes av att vi använde oss av Lantmäterimyndigheternas arkiv via sökfunktion Arkivsök. Sökningen genomfördes inom fem olika län - med stor spridning - och filtrerades med kriteriet "åtgärd: klyvning" samt inom en femårsperiod, 2012-2017. Detta gav oss alla förrättningsakter inom det bestämda tidsintervallet som berörde klyvning, även om det skedde fristående eller i samband med andra fastighetsbildningsåtgärder. Eftersom akters längd och detaljmängd beror helt på det unika fallet och förrättningslantmätaren i fråga, har akterna skiljt sig markant från varandra. Detta medförde att mycket tid har gått åt till genomgången av dem, då det finns en stor risk att annars förbise viktig information. Storleken på akterna varierar även från tiotals till hundratals sidor. Det som söktes i akter var de fall där upplösande av samägandeförhållanden nämndes som skäl av förrättningslantmätaren. Detta urval av akter kategoriserades därefter under två användningsområden. Ett där avsteg från lämplighetskraven i FBL 3 kap gjordes med upplösande av samägande som skäl eller att upplösningen användes som skäl vid lämplighetsprövning. Det andra var de fall då upplösande av samägande nämndes som en fördel men inte användes som avgörande skäl i samband med lämplighetsprövning.

Jämförelsen mellan lagtext och praktiskt handhavande, samt förhållandet mellan hur lagstiftningen var tänkt att fungera och hur den har utvecklats i takt med samhället, ger analysen av vårt resultat en stark rättssociologisk förankring. Resultatet analyserades genom en jämförelse av rättspraxis, lag och dess kommentarer samt förarbeten, ställt mot hur man idag motiverar detta i förrättningsakter. Med resultatet åskådliggörs ett samband mellan orsak och följd vad gäller ideologi och lagstiftning.

Slutsats:

Upplösande av samägande används inom samtliga undersökta län, om än i olika utsträckning. I två av fem län är användningen relativt vanlig. I övriga län är användningen sällsynt förekommande. Användningen varierar även i den mån att skälet används i olika syfte; med avgörande effekt eller som förstärkning utan direkt avgörande effekt på beslutet.

Användningsområdena som har funnits för tillämpning av skälet är uppdelat i två huvudgrenar. Dessa är där tillämpning sker för att uppfylla lämplighet, eller för att uppfylla förbättring av fastighetsindelning vid avsteg från lämplighet. Gemensamt för båda dessa är att det finns olika inbördes tillämpningssätt för jord- respektive skogsbruk.

De tillämpningar av upplösande av samägande som förekommer ligger inom det tolkningsutrymme som finns med dagens lagstiftning med dess motiveringar och rättspraxis. Med detta sagt så finns det givetvis anomaliteter som avviker från denna struktur. Det leder till slutsatsen att dagens användning av upplösande av samägande i praktiken sker på ett tillåtet sätt. Det används till största delen inom lagstiftningens ramar, men även på sätt som kan verka närma sig utkanten av dessa ramar. I vissa fall går det inte att avgöra om beslut kan bedömas som felaktiga eller ej, eftersom det inte finns vägledning genom rättspraxis eller lagstiftning. Den naturliga följden av detta är alltså att det i flera sammanhang *kan* användas godtyckligt av lantmätare.

Nyckelord:

Klyvning, upplösande av samägande, samäganderätt, fastighetsbildningslagen, villkor för fastighetsbildning, lämplighet.

Datum:	2017-05-23
Författare:	Johan Oscarsson, Mikko Mäkelä
Examinator:	Ulf Ernstson
Handledare:	Ulf Jensen
Huvudområde:	Lantmäteriteknik
Fördjupningsnivå:	G2E
Poäng:	15 högskolepoäng
Nyckelord:	Klyvning, upplösande av samägande, samäganderätt, fastighetsbildningslagen, villkor för fastighetsbildning, lämplighet
Utgivare:	Högskolan Väst, Institutionen för ingenjörsvetenskap, 461 86 Trollhättan Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Abstract

Dissolving joint ownership – Terms for real estate when partitioning

Real estate is a form of property that can be owned individually or by several part-owners. Partitioning real estate is the most prominent way of dividing the latter type of ownership. What this entails is a fragmentation of ownership which in Sweden has come to be seen as positive for the formation of real estate as a whole.

Even though the concept of fragmentation of ownership is recognized as desirable, it is not clear how and to which degree it can be used as a motive to make up for lacking adequacy in real estate formation. The purpose of this report is therefore to study how and to which degree this motive has been used by the land surveying authorities.

Our foundation for the report is based on a study of literature related to partition and sections of the law handling partitioning as well as real estate suitability.

Within this study a total amount of 573 partitions has been reviewed whereas 23 of them use the cited motive in different manners. The findings of this report show that the authorities have been using the motive in a way that is within the leeway of the currently permitted usage, with a few exceptions.

Date:	2017-05-23
Authors:	Johan Oscarsson, Mikko Mäkelä
Examiner:	Ulf Ernstson
Supervisor:	Ulf Jensen
Major:	Engineering, Land Surveying
Educational level:	G2E
Credits:	15 HE
Keywords:	Partitioning, dissolving joint ownership, joint ownership law, property law, conditions for real property, suitability
Publisher:	University West, Department of Engineering Science 461 86 Trollhättan, Sweden Tel: 0520-22 30 00 Fax: 0520-22 32 99 Web: www.hv.se

Förord

Detta examensarbete hade från början en annan inriktning. När vi läste klyvningsakter för insamling av material till denna tidigare inriktning reagerade vi på en företeelse som återkom i flera akter. Med varierande formuleringar framhövdes upplösande av samägande som ett skäl för beslut. Det finns inget tydligt uttryckt i lagstiftning eller förarbeten som stödjer sådan användning. Inte heller i Handbok FBL framgår något stöd. Det här kände vi att vi ville undersöka.

Båda författarna har varit involverade i samtliga delar av arbetet och bearbetning av text har skett gemensamt. Undantaget från detta är att genomgång av förrättningsakter har delats upp mellan författarna, baserat på län.

Vi vill tacka vår handledare Ulf Jensen för det tålmodiga och lyhörda stödet under skrivandet av detta arbete. Vi vill även tacka Stefan Jansson och Anders George för de diskussioner som bidragit till mycket inspiration.

Abyssus abyssum invocat.

Felix qui potuit rerum cognoscere causas.

Consummatum est.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	1
FÖRORD	6
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	7
NOMENKLATUR	9
1 INLEDNING	11
1.1 BAKGRUND.....	11
1.2 SYFTE	11
1.3 METOD.....	12
1.4 AVGRÄNSNINGAR	13
1.5 KÄLLKRITIK	14
1.6 FELKÄLLOR	14
2 TEORI	15
2.1 FBL - DET HISTORISKA PERSPEKTIVET	15
2.1.1 Behovet av ny fastighetsbildningslagstiftning.....	15
2.1.2 Förslag till fastighetsbildningslagen	16
2.2 ÖVRIG LAGSTIFTNING	18
2.2.1 Samäganderättslagen	18
2.2.2 Lagen om äganderättsutredning och legalisering.....	18
2.2.3 Jorddelningslagen - Lag om delning av jord å landet	18
2.3 KLYVNING IDAG.....	20
2.3.1 Introduktion till klyvning.....	20
2.3.2 Vad är klyvning och hur går en klyvning till?	20
2.3.3 Vad kan klyvas?	22
2.3.4 Samfällid mark och servitut.....	23
2.3.5 Inteckningar och panträttskydd	24
2.3.6 Fastighetstillbehör och lös egendom	24
2.4 FBL 3 KAP. VILLKOR FÖR FASTIGHETSBLDNING	26
2.4.1 Allmänna lämplighets- och planvillkor	26
2.4.2 Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske	28
2.4.3 Undantagsbestämmelser.....	30
2.5 RÄTTSPRAXIS – RÄTTSFALL	32
2.6 NÄR FÅR UPPLÖSANDE AV SAMÄGANDE ANVÄNDAS?	36
2.6.1 Lämplighet.....	36
2.6.2 Avsteg från lämplighet	38
3 RESULTAT	40
3.1 UPPLÖSNING AV SAMÄGANDE SOM AVGÖRANDE SKÄL	42
3.1.1 Skogsfastighet - Avsteg från FBL 3 kap. 5 §, FBL 3 kap. 9 § tillämpas	42
3.1.2 Jordbruksfastighet - Avsteg från FBL 3 kap. 5 §, FBL 3 kap. 9 § tillämpas	44
3.1.3 Skogsfastighet - Förstärker FBL 3 kap. 5 §, FBL 3 kap.7 § prövas	45
3.1.4 Jordbruksfastighet - Förstärker FBL 3 kap. 5 §, FBL 3 kap.6 § prövas.....	47
3.1.5 Bostadsfastighet - Avsteg från FBL 3 kap. 1 §, FBL 3 kap. 9 § tillämpas.....	48
3.2 ANVÄNDS SOM FÖRSTÄRKNING AV ANDRA FULLT TILLRÄCKLIGA SKÄL	50
4 ANALYS	52
5 SLUTSATS	55

6	FRAMTIDA STUDIER	56
	KÄLLFÖRTECKNING.....	57

Nomenklatur

Delägare

Äger andel i egendom, inom ramen för detta arbete vidrör detta främst andelar i fast egendom - fastigheter. Sakägare i klyvningsförrättningar.

Fastighet

Allt som inte är lös egendom. Ett stycke mark som oftast är horisontellt avgränsat med allt som hör därtill. Det finns även tredimensionella fastigheter, där avgränsningen sker annorlunda.

Fastighetsbildningsinstitut

Det lagrum som berör en specifik fastighetsbildningsåtgärd.

Fastighetsreglering

Åtgärd för ombildning av fastigheter. Ombildning innefattar, förutom ändring av gränser, bildande, borttagande eller ändrande av servitut eller samfälld mark samt överföring av fastighetstillbehör.

Klyvning

Fastighetsbildningsinstitut där delägares andelar bryts ut. Den ursprungliga fastigheten upphör att existera och nya fastigheter bildas.

Klyvningsfastighet

Den fastighet som klyvningsförrättning söks för.

Klyvningslotter

De fastigheter som bildas när klyvningsfastighet uppdelas.

Förkortningar

FBL

Fastighetsbildningslagen

FLM

Förrättningslantmätare

HD

Högsta domstolen

JB

Jordabalken

JDL

Jorddelningslagen - Lag om delning av jord å landet

MD

Mark- och miljödomstolen

MÖD

Mark- och miljööverdomstolen

SamägarL

Samäganderättslagen

ÄULL

Lagen om äganderättsutredning och legalisering

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Grunden inom all fastighetsbildning är att lämplighetsvillkoren alltid skall uppfyllas vid alla åtgärder, oavsett nybildning eller ombildning av fastigheter. Syftet med klyvning är att renodla ägoförhållanden. Detta upplösande av samägande kan ses som en användbar nytta för fastighetsbeståndet.

I en dom från högsta domstolen (NJA 1999 s 339 (nr 48)) finns följande formulering i domskälen:

Vid en klyvning finns dock som Lantmäteriverket anført större möjligheter att ta hänsyn till personliga och sociala önskemål, eftersom fastighetsbildningen i detta fall inte syftar till att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning utan till att upplösa ett samäganderättsförhållande.

Detta är talande för hur klyvning idag uppfattas. Det kan tolkas som att fastighetsindelningens hållbarhet är underordnad vikten av att upplösa samägande. Detta medför att allmänna intressen ställs mot enskilda vid många klyvningsförrättningar. Vad som gynnar en hållbar utveckling i dessa sammanhang kan det råda delade meningar om. Grunden till klyvningens införande i fastighetsbildningslagen var att det skulle användas för att lösa upp samäganden. Under denna premis var utgångspunkten att fastigheter som bildas genom klyvning skulle lämplighetsprövas genom villkoren i FBL 3 kap., vilket också förtydligas och förstärks av formuleringar i klyvningskapitlet i FBL. Även om undantagsbestämmelser finns inom ramen för det tredje kapitlet, utgår beskrivningen av dessa i förarbeten och litteratur från hänsyn till fastighetsindelningen. Det finns inget uttalat stöd för att ägoförhållanden kan ges någon avgörande verkan vid prövningen av undantagsbestämmelserna. Det finns emellertid ett fall där det i förarbeten antyds att nyttan av ändrade ägoförhållanden kan beaktas i vissa situationer. Men vilken vikt det kan ges är inte klarlagt.

1.2 Syfte

Arbetet syftar till att undersöka hur och i vilken utsträckning *upplösande av samägande* används av lantmätare vid klyvningsförrättningar vid prövningen av villkoren i fastighetsbildningslagens 3:e kapitel.

1.3 Metod

Studien initierades av att en för oss okänd företeelse upptäcktes inom domänen fastighetsrättslig lagstiftning.¹ Det ledde till att vi ställde upp en modell som förenklat beskriver företeelsen och med vilka samband den existerar inom domänen.² Modellen säger att upplösning av samägande används som skäl för beslut vid klyvningsförrättningar.

Därefter gjordes en grundlig rättsdogmatisk undersökning som gav modellen en detaljerad teoretisk grund.³ Det resulterade i fyra distinkta typfall för användningen. Sedan undersöktes rättspraxis och slutligen genomfördes en induktiv undersökning av förrättningsakter. Nedan följer en beskrivning av hur studien genomfördes.

Inledningsvis gjordes en litteraturstudie. Denna litteraturstudie hade till syfte att ge en grundläggande förståelse om dels klyvningen som fastighetsbildningsverktyg men även uppkomsten och intentionerna med den. Litteraturen som användes var Statens Offentliga Utredning (Förarbete SOU 1963:68) som låg till grund för fastighetsbildningslagen samt propositioner till den och dess förändringar. I samband med detta gjordes även en genomgång av utlåtanden till propositioner och kommentarer till den befintliga lagtexten. Övrig litteratur som berör fastighetsbildning användes även i viss mån för att komplettera förståelsen för dagens användning av klyvning. Eftersom denna litteratur är av oerhört stor volym krävdes stor tidsåtgång till att genomföra detta litteraturstadium samt reflektera kring olikheter som kan ses mellan förarbeten och dagens användning. Sista delen av litteraturstudien omfattades av en genomgång av tredje kapitlet i FBL samt lagkommentarer till detta.

Nästa steg i processen var att genomföra en rättsdogmatisk studie av lagstiftning samt tillämplig rättspraxis. Detta innebar att det normativa systemet inledningsvis utgjordes av alla domar som berört klyvning. Angreppsvinkeln vi intog här var i första hand för att dels inte förbise någon typ av information och gallra materialet för hårt för tidigt och även för att lättare kunna avgöra vad som är tillräckligt med information att ha till hands. Under detta stadium gjordes en genomgång av de domar som dels beskrev hur klyvning generellt skall tolkas enligt praxis, samt de som berör sambandet mellan klyvning och lämplighetsprövningen. Här var utgångspunkten att skapa ett så bra urval som möjligt för studien. Tolkning av juridik är på många sätt speciell då den inte är helt fri, vilket innebär att tolkningsfriheten är begränsad av vissa ramar.⁴ Tolkningen är även alltid präglad av subjektiva intryck och tankar, vilket i viss mån är oundvikligt.⁵ Med hänsyn till detta har ändå en rimlig standard av rationell tolkningsmetod försökt att uppnås.

¹ Hartman, J. Sid 112.

² Hartman, J. Sid 121-122.

³ Olsen, L. Sid 105, 111.

⁴ Olsen, L. Sid 117.

⁵ Olsen, L. Sid 114.

Tredje steget var att samla information om hur det vi undersökt i litteratur används i praktiken. Detta innebar att vi sökte förrättningsakter som berör klyvning och där uttalad koppling till lämplighet görs. Processen utgjordes av att vi använde oss av Lantmäterimyndigheternas arkiv via sökfunktion Arkivsök. Sökningen genomfördes inom fem olika län - med stor spridning - och filtrerades med kriteriet "åtgärd: klyvning" samt inom en femårsperiod, 2012-2017. Detta gav oss alla förrättningsakter inom det bestämda tidsintervallet som berörde klyvning, även om det skedde fristående eller i samband med andra fastighetsbildningsåtgärder. Eftersom akters längd och detaljmängd beror helt på det unika fallet och förrättningslantmätaren i fråga, har akterna skiljt sig markant från varandra. Detta medförde att mycket tid har gått åt till genomgången av dem, då det finns en stor risk att annars förbise viktig information. Storleken på akterna varierar även från tiotals till hundratals sidor. Det som söktes i akter var de fall där upplösande av samägandeförhållanden nämndes som skäl av förrättningslantmätaren. Detta urval av akter kategoriserades därefter under två användningsområden. Ett där avsteg från lämplighetskraven i FBL 3 kap gjordes med upplösande av samägande som skäl eller att upplösningen användes som skäl vid lämplighetsprövning. Det andra var de fall då upplösande av samägande nämndes som en fördel men inte användes som avgörande skäl i samband med lämplighetsprövning.

Jämförelsen mellan lagtext och praktiskt handhavande, samt förhållandet mellan hur lagstiftningen var tänkt att fungera och hur den har utvecklats i takt med samhället, ger analysen av vårt resultat en stark rättssociologisk förankring. Resultatet analyserades genom en jämförelse av rättspraxis, lag och dess kommentarer samt förarbeten, ställt mot hur man idag motiverar detta i förrättningsakter. Med resultatet åskådliggörs ett samband mellan orsak och följd vad gäller ideologi och lagstiftning.

1.4 Avgränsningar

Eftersom lämplighetsprövningen utgår från dagens gällande lagstiftning gjordes avgränsningen att inte beskriva FBL 3 kap:s bakgrund utan istället ge detta lagrum en tydlig förklaring för vad det innebär idag. Texten är disponerad så att vissa paragrafer i FBL 3 kap. ges en beskrivning eftersom de är relevanta för studien. Detta redovisas i ett eget avsnitt av arbetet för att förklara varje paragrafs funktion. Det är vid prövning av dessa paragrafer som upplösande av samägande används. Emellertid genomförs inga liknande prövningar av FBL 11 kap. och således bedömdes att ingen grundlig genomgång av varje paragraf behövs för detta lagrum. Beaktansvärda paragrafer omnämns istället som referenser under avsnittet *Klyvning idag*.

Eftersom arbetet i sin grund behandlar enbart två kapitel i FBL och dess intentioner inom fastighetsbildningslagen (FBL 3 kap. samt 11 kap.), bedömdes att ingen djupare

förståelse var rättfärdigad för andra lagar än just FBL. Endast en kort redogörelse för annan relevant lagstiftning redovisas i studien.

Berörande förrättningsakter valdes att använda de akter som finns i digitalt format i databasen Arken, under perioden 2012 till 2017. En femårsperiod valdes vilket medför ett större utrymme att utvidga undersökningen geografiskt. De fem senaste åren samt fem olika län valdes ut för fördjupad undersökning och analys av samtliga akter som berör klyvning. De fem länen var Västra Götaland, Dalarna, Kalmar, Skåne samt Norrbotten.

1.5 Källkritik

Källorna i detta arbete är oberoende, väletablerade och vedertaget trovärdiga. Detta innebär att källorna är sakliga och att värderingar är tydligt uttryckta som subjektiva. Litteraturen består till största delen av förarbeten, propositioner samt lagtext. Rättsfall som källa anses tillförlitligt då de utgör dagens riktlinjer för hur fastighetsbildning sker. Lantmäteriets handbok är en källa med hög tillförlitlighet som ständigt revideras, uppdateras och kontrolleras. Litteratur utanför källor utgivna av myndigheter är endast böcker och publikationer som ligger till grund för studier för fastighetsbildning vid ett flertal lärosäten. Det gör dock inte dessa källor odiskutabelt tillförlitliga. En viss skepticism har därför präglat användningen av dessa som källor.

1.6 Felkällor

Risken för felkällor i denna studie ligger framförallt i den inneboende risken för feltolkning av akter. Detta dels på grund av den subjektiva tolkning som sker i läsmomentet men även den faktor att lantmätare som skrivit akter kan utgå från att vissa saker är självklara och således inte behövs skrivas med i akten.

Det begränsade urvalet av akter i relation till den totala mängd akter som finns inom landet gör att studien får ses som ett stickprov.

Den valda tidsperioden för studien ger stor variation mellan länen i hur många akter som undersökts. Den statistiska felmarginalen är större för de län som inrymmer färre akter än övriga län. Detta innebär att generella slutsatser om användningen kan ses som säkrare för Västra Götaland län för de andra länen som är med i studien.

2 Teori

Eftersom arbetet behandlar hur nyttan av upplösandet av samägande används, bedöms det nödvändigt att läsaren av denna studie får en uppfattning om vad som avses med detta koncept i samband med klyvning. Detta medför behovet av en redogörelse för fastighetsbildningslagens bakgrund, vad klyvning är idag samt vad lagen ställer för villkor på fastighetsbildning.

Inledningsvis ges en beskrivning av relevant lagstiftnings tillkomst och utveckling, därefter följer en beskrivning av fastighetsbildningsinstitutet klyvning. Efter detta görs en genomgång av villkoren för fastighetsbildning enligt FBL 3 kap., följt av en presentation av rättsfall som berör ämnet. Slutligen görs en sammanfattning och kategorisering av hur upplösande av samägande kan tillämpas.

2.1 FBL - Det historiska perspektivet

2.1.1 Behovet av ny fastighetsbildningslagstiftning

Allmänt

Under början av 1800-talet ville man nå ett slut på de jordreformer som påbörjats i och med storskiftet och enskiftet. Detta skulle åstadkommas genom *laga skifte*, år 1827. Laga skifte innebar kortfattat att bönders utspridda fastighetslotter (skiften) samlades och lades ut på ett och samma ställe istället för att ha dem utspridda.

1926 skedde nästa stora reform för jordbruket och fastighetsbildningen genom upprättelsen av JDL. Denna grundades på ett långvarigt och grundligt arbete som pågick i ca. 20 år innan lagen trädde i kraft år 1928.⁶

Problemet som kvarstod trots JDL:s införande var att regler för fastighetsbildning fortfarande var utspridda mellan olika lagrum och författningar. Reglerna tillämpades även olika i städer och landsbygd samt olika mellan länen.⁷ Försöket att uppdatera laga skiftet hade gett viss effekt, men förändringen ansågs misslyckad då JDL i grunden byggde på gamla lagar och inte var anpassad för samhällets utveckling.⁸

En utredning verkställdes för att lösa problemen, vilket kom att bli förarbetet till FBL. Direktiven för utredningen hade som grund att skiftesförfarandet skulle anpassas efter de ekonomiska och inte minst tekniska framsteg som gjorts.⁹ Vikt lades även vid att

⁶ SOU 1963:68, sid 85.

⁷ SOU 1963:68, sid 101-106.

⁸ SOU 1963:68, sid 85-86.

⁹ SOU 1963:68, sid 119-120.

förfarandet skulle göras effektivare med hänsyn till tid och kostnad. Det var från arbetets uppstart ej tänkt att denna utredning skulle ge form till någon omfattande lagstiftning, utan den var endast ämnad att uppdatera befintlig lagstiftning.¹⁰

Kommittén ville se en tydlig uppdelning i form av huvudgrenar inom fastighetsbildningen, istället för spridda fastighetsbildningsinstrument funna i olika lagrum. Ombildning av fastigheter skulle hanteras med ett enskilt verktyg, så kallad fastighetsreglering. Jämte detta föreslogs att nybildningsformer för fastigheter skulle delas upp i tre institut: avstyckning, sammanläggning och klyvning.¹¹

Klyvning

Tillgången till officiell uppdelning av gemensamt ägda fastigheter har varit begränsad i långa perioder. Det har då varit uppdelning mellan delägarna själva som använts. Hemmansklyvning var en av de vanligaste metoderna för sådan delning av samägda fastigheter.¹² Detta sätt att klyva fastigheter var under vissa perioder förbjudet i Sverige. Då dessa restriktioner fanns användes istället det civilrättsligt likställda - men inofficiella - sämjedelning, för att undgå förbudet. Under 1800- och 1900-talet fasades dock detta förbud ut i samband med en ökad befolkning och behovet av bostäder i landet.¹³

Klyvning var ämnat att ersätta endast den form av laga skifte som använts för att utbryta en ideell andel i fastighet. Sakkunniga ansåg att klyvning knappast skulle få betydelse eller användning som ett självständigt verktyg. Det poängterades dock att det fanns möjligheter för klyvningen att få ett visst användningsområde i samband med andra fastighetsbildningsåtgärder.¹⁴

2.1.2 Förslag till fastighetsbildningslagen

Klyvning som det avses i fastighetsbildningslagen var i huvudsak inspirerad av den tidigare mest använda lagen inom fastighetsbildning, JDL. Tidigare hade JDL:s fastighetsbildningsåtgärd laga skifte dock haft vissa restriktioner. Användningen av denna fastighetsbildningsåtgärd skulle ej få medföra en värdeminskning för fastighetsbeståndet som helhet. Det ansågs ej finnas samma behov av att förtydliga detta för klyvning, då man ansåg att de grundläggande reglerna i FBL 3 kap. ger en tillräcklig grund för att skydda detta allmänna intresse.¹⁵

¹⁰ SOU 1963:68, sid 89-91

¹¹ SOU 1963:68, sid 119.

¹² SOU 1963:68, sid 565.

¹³ SOU 1963:68, sid 96.

¹⁴ SOU 1963:68, sid 566.

¹⁵ Prop 1969:128, sid B686-B688.

Både klyvningsinstitutet och fastighetsreglering har sitt ursprung i laga skifte. Detta har medfört flera naturliga samband mellan klyvning och fastighetsreglering. I propositionen ville man att klyvning skulle följa många av de grundprinciper som föreslagits för fastighetsreglering. Exempel på detta är bland annat att vid klyvning utgör markens graderingsvärdesförändringar grunden för jämförelse mellan andel och tilldelad lott.¹⁶ Byggnadsreglerande åtgärder och bestämmelser utelämnas näst intill helt ur klyvningskapitlet med hänvisning angående tillämpning av dessa till FBL 5 kap. Det beskrivs även i propositionen att bestämmelser om samfällad mark och hanteringen av servitut i kapitlet om fastighetsreglering ska tillämpas vid klyvning.¹⁷

Det starka sambandet med fastighetsregleringen görs även tydligt genom kommitténs samt remissinstansernas förmodan om att klyvning som verktyg i stort sett enbart kommer att användas i samband med sammanläggningar eller just fastighetsregleringar.¹⁸ Ett tydligt tecken på detta tankesätt är att klyvningens grundprincip, att klyvning skall ske på delägars ansökan, kan undgås i samband med större fastighetsregleringar där klyvning är av stor betydelse. Detta är dock endast gångbart om fastighetsregleringen och indirekt klyvningen har till uppgift att på något sätt främja fastighetsbeståndet.

I motiven till FBL 11 kap. 3 § (lotter skall läggas ut enligt yrkanden) redogörs för att äldre tiders relativt fria splittrande av samäganden i många fall kunde leda till värdeminskning. Som nämnts tidigare pekar propositionen på att sådana risker inte föreligger då klyvningslotternas lämplighet bedöms utifrån de villkor som presenteras i fastighetsbildningslagens tredje kapitel och att dessa borde vara nog stöd. Värt att notera är att Svea hovrätt i sitt remissyttrande inte delade denna åsikt men kommittén ansåg att även om hovrättens oro var befogad, skulle de fall där värdeminskning sker vara så ovanliga att det skulle vara nästintill omärkbart.¹⁹

¹⁶ Prop 1969:128, sid B689-B690.

¹⁷ Prop 1969:128, sid B681.

¹⁸ Prop 1969:128, sid B680.

¹⁹ Prop 1969:128, sid B687.

2.2 Övrig lagstiftning

2.2.1 Samäganderättslagen

Egendom som ägs av två eller fler personer benämns som *samägd*. Samägande kan härstamma från många olika situationer; när flera personer köper något tillsammans, vid arv, bodelning, gåva eller liknande. I fastighetsrättsliga sammanhang innebär samägande att varje delägare har en ideell andel i en fastighet.

Samäganderättslagens regler gäller i de fall då delägare inte har avtalat om några särskilda regler om förvaltning eller dylikt. En viktig princip inom samägande är att majoritetsbeslut inte är avgörande utan enbart full enighet bland delägare har avgörande verkan. Det undantag som finns från denna regel är situationer som kräver akuta åtgärder.

Samäganderättslagens regler är alltid gällande inom samägande om inget annat sägs. Det finns alltså möjligheter för delägare att avtala bort de regler som SamägarL innehåller. För att ersätta dessa regler upprättas ett så kallat samäganderättsavtal, där samtliga delägare skall skriva under.

2.2.2 Lagen om äganderättsutredning och legalisering

I JB 1 kap. 1 § finns formuleringen att "Sämjedelning är utan verkan". Detta innebär att privat delning av mark inte längre är tillåtet (se skillnad mot avsnitt 2.2.1). Eftersom tidigare lagstiftning tillät detta finns det idag oregistrerade delningar av mark. Dessa är giltiga trots att de saknas i officiella register. Det är i detta sammanhang ÄULL kommer in.

ÄULL:s bestämmelser tillämpas i de fall en sämjedelning kommit till stånd före år 1962. Det var då ÄULL ersatte lagen (1962:270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter. Även vissa arealöverlåtelser gjorda före år 1969 samt sämjeägoutbyten och andelsöverlåtelser gjorda före år 1972 kan godkännas. Dessa undantag är på grund av att ÄULL ersatte legaliseringslagen (1968:578) respektive att lagen trädde i kraft år 1972. Legaliseringsförrättningen får dock inte omfatta bestämning av gränser eller bildande av servitut. Det man med hjälp av detta lagrum rent praktiskt åstadkommer är att man legaliserar en inofficiell sämjedelning.²⁰

2.2.3 Jorddelningslagen - Lag om delning av jord å landet

Jorddelningslagen trädde i kraft 1928 och upphörde att gälla när FBL infördes. Lagen var enbart utarbetad för att vara tillämplig vid fastighetsbildning på landsbygden. JDL

²⁰ Lantmäteriet, 20170503

fick dock en central roll inom fastighetsbildning för hela samhället och inte bara landsbygden. Detta trots att separat lagstiftning fanns för städer. Som beskrivits tidigare var ett av huvudmålen med JDL att försöka modernisera det s.k. laga skiftet.²¹

Grunden för skiftesförrättningar vid denna tid var av två typfall. Det första var för odelad jord (så kallad oskiftad) då uppdelningen skulle ske efter varje delägars andelstal, som i sin tur angavs av mantal eller dylikt. Det andra fallet är när jorden sedan tidigare var skiftad, vilket var det vanligaste fallet. Man bortsåg då från ägarnas andelar och såg istället till fastigheterna/skiftena oberoende av ägandet. Varje enhet skulle ha samma andelsvärde av delningsenheten före och efter omskiftet.²²

Bestämmelser i JDL om delning av oskiftad jord har i stor utsträckning påverkat utformningen av den nu gällande klyvningslagstiftningen.

²¹ Ekbäck, P., Översikt av fastighetsbildningslagen före FBL, Sid 5.

²² Ekbäck, P., Översikt av fastighetsbildningslagen före FBL, Sid 7-8.

2.3 Klyvning idag

2.3.1 Introduktion till klyvning

Fastighetsbildning genom klyvning var från början tänkt som ett komplement till fastighetsreglering, och då som del i fortsättningen av laga skiftet, med syfte att åstadkomma en effektivare fastighetsindelning. Klyvningsinstitutet har med tiden fått en helt annan huvudsaklig användning än vad man trodde vid införandet av FBL. Att använda klyvning som ett fristående medel för fastighetsbildning trodde man då skulle bli ett ytterst ovanligt undantagsfall, men det har nu blivit det vanligaste klyvningsfallet. År 1991 blev det tillåtet att bilda stora bostadsfastigheter med inslag av åker och skog, så kallade hästgårdar. Detta har gjort det lättare att klyva jord- och skogsbruksfastigheter. Bara två år senare kom förslag till ytterligare ändringar av FBL. Detta förslag medförde bland annat möjlighet för mindre jordbruks- och skogsbruksfastigheter.²³

Utvecklingen har lett till att fler samägda fastigheter kan klyvas än tidigare. Samtidigt har klyvning även blivit vanligare att använda som ett medel för att undvika stämpelskatt vid exploateringsprojekt.

2.3.2 Vad är klyvning och hur går en klyvning till?

Genom klyvning kan en fastighet som ägs gemensamt av flera personer delas, det vill säga samägandet kan upplösas. Delägarna tilldelas klyvningslotter som bildar nya fastigheter och den ursprungliga klyvningsfastigheten upphör. Som delningsgrund vid klyvningen använder man sig av delägarnas andelstal. Klyvningen utgår från att lotternas värde ska förhålla sig så likt andelarnas som möjligt men samtidigt uppfylla kraven i FBL 3 kap. Detta medför att det ofta förekommer fall då marken inte delas exakt efter andelstal. När detta sker utgår istället ekonomiska ersättningar mellan sakägarna. Ersättningen representerar avvikelsen mellan värdet av andelstal i klyvningsfastigheten respektive värde för tilldelad klyvningslott. Värderingar och ersättningar bestäms enligt bestämmelserna i FBL 5 kap. Värdeförändringar bestäms alltså genom graderingsvärden. Trots att man vill uppnå en så liten förändring av värde som möjligt har det idag förekommit fall där en så stor förändring som 25% tillåtits vid klyvning.²⁴

Lotttilldelning kan endast göras enligt framställda yrkanden. Vid flera framställda yrkanden finns stort utrymme för avvägningar för förrättningsmannen. FBL 11 kap. 7 § reglerar att det är det yrkande som medför minsta olägenhet som skall genomföras. Detta skall göras så länge oskäligen kostnader i samband med detta inte uppstår. FBL 11 kap. 7 § är dock en dispositiv lag vilket innebär att delägarna kan avtala bort detta krav

²³ Prop. 1993/94:27, sid 1.

²⁴ Svea hovrätt, avd 14, 1990-10-08, Ö 419/90.

på lottläggningen, med stöd av FBL 11 kap. 9 §. Om klyvningen inte kan genomföras enligt något framställt yrkande ska de sökande få tillfälle att jämka sina yrkanden till genomförbara alternativ. Förrättningslantmätaren kan också välja att lägga ut gemensam lott för sakägare även om de yrkat på att få enskild.

FBL 11 kap 1 § 3 st. *Kan fastigheten ej uppdelas enligt delägarnas yrkanden, utlägges gemensam lott i den omfattning som krävs med hänsyn till 3 kap.*

Naturligtvis krävs fortfarande att minst en lott kan läggas ut enligt yrkande. Men formuleringen i FBL 11 kap. 1 § 3 st. ger förrättningslantmätaren större möjlighet att påverka utgången av förrättningen samt underlätta genomförandet. Denna paragraf visar tydligt att det finns särskilda skydd för fastigheters lämplighet i klyvningskapitlet.

Grundregeln vid klyvning är att klyvningslotterna måste uppfylla kraven för fastighetsbildning i FBL.²⁵ Förutom de generella kraven på lämplighet i FBL 3 kap som måste uppfyllas, innehåller även FBL 11 kap. 3 § speciella villkor för klyvning av fastighet med byggnad eller tomträtt. Vid klyvning av en fastighet som är upplåten med tomträtt måste tomträttshavaren genom avtal godkänna att tomträtten inskränks till att gälla i en av klyvningslotterna. Hur byggnader behandlas vid sådan klyvning ges vidare beskrivning under rubriken *fastighetstillbehör och lös egendom*.

De delägare som inte begär att få sin andel frigjord, eller yrkar på att få en samägd lott, får en klyvningslott som bildar en ny samägd fastighet. Om delägare specifikt yrkar på en samägd lott blir detta en ny samägd fastighet där endast de som yrkat om det blir deltagande i samägandet.²⁶ I klyvning skall allt som tillhör den samägda fastigheten fördelas mellan lotterna. Det är alltså inte möjligt att ha kvar det ursprungliga samägandet för någon del av fastigheten genom att lämna den okluven.²⁷ Om delägarna i en samägd fastighet vill ha kvar en del av fastigheten under samma ägoförhållanden som innan klyvningen kan det lösas genom att med avstyckning skilja delen från den samägda fastigheten innan klyvningen sker. Styckningslotten bildar då en ny samägd fastighet med samma ägoförhållande som stamfastigheten.

Precis som vid alla andra fastighetsbildningsförrättningar skall klyvningsförfarandet genomföras på det sätt som FBL 4 kap. redogör för.²⁸ Detta lagrum specificerar hur förrättningsprocessen går till samt vilka befogenheter och skyldigheter parterna har inom ramen för en lantmäteriförrättning. För att hindra försvårande av förrättningsprocessen kan lantmätaren med stöd av FBL 5 kap. 21 § införa förbud mot att avverkning sker på fastigheten tills förrättningen vinner laga kraft. En

²⁵ Kalbro, T., Sid 133-134.

²⁶ Julstad, B., Sid 107-109.

²⁷ Ekbäck, P., Fastighetsbildning och fastighetsbestämning, Sid 179.

²⁸ SOU 1963:68, sid 122.

klyvningsförrättning kan även genomföras med tvingande verkan. Det innebär att det räcker att enbart en delägare begär klyvning för att en klyvningsförrättning ska initieras.

Klyvning kan - trots det som sagts tidigare - även i specifika fall ske utan någon formell ansökan. Detta tillkom i och med införandet av lagen 1977:362, där FBL 11 kap. 1 § ändrades. Tillägget till paragrafen säger att om en klyvningsåtgärd bedöms som oumbärlig för att uppnå ett förbättrat fastighetsbestånd (i samband med en fastighetsreglering) kan förrättningsmannen ta officialinitiativ till klyvning. För denna typ av klyvning är det istället FBL 5 kap. 4 § som äger motsvarande tillämpning samt 10 § vad gäller ersättning.

2.3.3 Vad kan klyvas?

Grundregeln vid klyvning är att det är samägda fastigheter som kan klyvas. Vad som benämns som samägt definieras i SamägarL. Det finns dock två undantag från grundregeln.

Det ena fallet regleras i FBL 11 kap. 2 § och gäller när någon förvärvat andel i fastighet, som inte är samägd, med villkor i köpeavtalet om att andelen ska brytas ut till egen fastighet genom klyvning. Eftersom köp av andel är fullbordat först då klyvningen genomförts blir fastigheten aldrig samägd, men klyvning kan enligt paragrafen i sådana fall ändå genomföras med köpeavtalet som grund.

Det andra fallet berör klyvning av sämjedelad fastighet. Genom FBLP (lagen om införande av fastighetsbildningslagen) 17 § framgår att klyvning kan tillämpas för sämjedelad fastighet. En sämjedelad fastighet har delats upp mellan ägarna i en inofficiell klyvning och samägande anses då inte föreligga. Om en fastighet har delats upp genom en giltig sämjedelning kan man välja mellan att klyva den eller genomföra en legalisering. En legalisering har dock alltid företräde. Om en sämjedelning är gjord under en period då det inte varit tillåtet kan fastigheten i laga mening inte legaliseras men fortfarande klyvas som en samägd fastighet. Om klyvning genomförs får lotterna lagligen tillkomna gränser. Vid legalisering registreras lotterna som enskilda fastigheter men utan lagligen bestämda gränser. Fördelar med att genomföra klyvning istället för legalisering är att fastigheterna som bildas genomgår prövning enligt fastighetsbildningslagens krav på lämplighet. Även servitut, gemensamhetsanläggningar eller liknande, som kan göra fastigheterna mer ändamålsenliga, kan bildas vid en klyvningsförrättning. Vid klyvning av giltigt sämjedelad fastighet ska klyvningslotterna stämma överens med de gränser som bestämts i sämjedelningen. Vid klyvning av sämjedelad fastighet utan lagligt stöd (det vill säga i laga mening odelad fastighet) ska delägarnas andelar ligga som grund för lottindelningen eftersom fastigheten betraktas som samägd.

Som addendum framgår det i SamägarL 7 § att klyvning ska ha företräde före offentlig auktion. Om en delägare begärt försäljning av en samägd fastighet och ansökan om klyvning kommer in till lantmäteriet innan försäljning kommit till stånd ska auktionen förklaras vilande tills dess att det kan visas om en klyvning kan genomföras. Den som begär klyvning måste kunna visa att någon försäljning inte kommit till stånd om begäran av offentlig auktion framförts.²⁹

2.3.4 Samfälld mark och servitut

När en fastighet klyvs kan servitut bildas och områden läggas ut som samfällda för klyvningslotterna. Samma regler för samfälld mark och servitut gäller vid klyvning som vid avstyckning förutom tre skillnader.

För det första kan tvångsreglerna i FBL kap. 6 och 7 användas vid klyvning, till skillnad från vid avstyckning. Vid klyvning kan således samfälld mark och servitut bildas även för fastigheter vars ägare motsätter sig åtgärden.³⁰

För det andra kan, genom särbestämmelse i FBL 11 kap. 6 § 2 st, samfälld mark bildas vid klyvning utan att ta hänsyn till kraven i FBL 6 kap. 1 §. Samfälld mark kan vid klyvning bildas utan att det är av stadigvarande eller väsentlig betydelse för deltagande fastigheter. Detta kan ske om det råder osäkerheter kring markens värde eller om delning av marken fördyrar förrättningen orimligt mycket i jämförelse med markens värde. Syftet med särbestämmelsen är att förenkla klyvningsförrättningar som på grund av mark med ovan nämnda problem riskerar att fördyras eller försvåras.³¹

Den tredje skillnaden är att det vid avstyckning går att bilda så kallade andelsservitut. Det är ett servitut som gäller i annan fastighets andel i samfälld mark. Det möjliggörs genom en undantagsbestämmelse i FBL kap. 10 och är inte möjligt vid klyvning.

En hel samägd fastighet kan genom klyvning avsättas som samfälld mark avsedd att sammanläggas med andra fastigheter.³² Det innebär i princip att andelarna i fastigheten överförs från personanknutet ägande till att bli andelar i samfälld mark. Detta betyder att andelarna då tillhör fastigheter och inte personer.

²⁹ Ekbäck, P., *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning*, s. 183

³⁰ Bonde, F. m.fl. *Kommentaren till FBL 11 kap. 6 § 1 st.*

³¹ Bonde, F. m.fl. *Kommentaren till FBL 11 kap. 6 § 2 st.*

³² Bonde, F. m.fl. *Kommentaren till FBL 11 kap. 6 § 1 st.*

2.3.5 Inteckningar och panträttsskydd

Inteckningar i fastigheter sker antingen genom att man belånar eller pantsätter sin fastighet som fastighetsägare. Att man pantsätter en fastighet innebär att man använder fastigheten som säkerhet mot ett lån. Lantmäteriet är den beslutande myndigheten för sådana inteckningar, de som skriver in dem i fastighetsregistret samt utfärdar bevis för inteckningen. Själva pantbrevet är i praktiken ett fysiskt eller elektroniskt brev som bevis på att man har en fordran gentemot fastighetsägaren och fungerar som en säkerhet för borgenären. Om fastighetsägaren inte kan betala sin skuld säljs fastigheten på exekutiv auktion och borgenären kan få ut pengar ur köpeskillingen.³³

För att någon slags säkerhet skall finnas i detta system finns flera paragrafer i tillämpliga lagrum. Dessa ser till att förändringar av inteckningar inte får ske utan medlåtande av borgenären.

Inteckningar vid klyvning är en aning avvikande från andra fastighetsbildningsåtgärder då klyvning egentligen inte kan medföra någon förändring. Principen är att klyvningslotterna skall svara gemensamt mot fordran som fanns i klyvningsfastigheten. De går alltså ej att fördela ut på annat sätt i lotterna. Här krävs också ett gemensamt beslut av alla delägare för att kunna relaxera en inteckning som är gemensam för lotterna. Detta kan alltså ej ske på samma vis som initiativ till själva klyvningen - där varje delägare har obestridlig rätt till ansökan. Vid klyvningen gäller även att samma inbördes ordning för inskrivningar gäller i klyvningslotter som i den ursprungliga klyvningsfastigheten.³⁴

Om det i samband med klyvning skall utgå ersättningar mellan delägarna och dessa inte betalats innan förrättingens avslutande uppstår en förmånsrätt med bättre rätt än eventuella panträttshavares fordran. För att direkt betalning av ersättningarna ska kunna ske krävs medgivande från panträttshavarna. Eftersom inteckningarna i fastigheten är gemensamma krävs således medgivande från alla delägare. I FBL 11 kap. 9 § framgår att sakägarna kan komma överens om ersättningar och att överenskommelser skall prövas enligt FBL 5 kap. 18 § 2 st. Detta innebär att medgivande från panträttshavare ska inhämtas om inte åtgärden är väsentligen utan betydelse för denne.³⁵

2.3.6 Fastighetstillbehör och lös egendom

Vid klyvning får inte något som tillhör fastigheten lämnas okludet. Av det följer att, förutom marken, måste även fastighetstillbehör på den samägda fastigheten klyvas. Den som får fastighetstillbehör på sin klyvningslott ersätter de andra delägarna för deras

³³ Lantmäteriet, 20170513

³⁴ Jensen, U., Sid 164-165.

³⁵ Bonde, F. m.fl. Kommentaren till FBL 11 kap. 8 §.

andelar i fastighetstillbehöret. Överenskommelse kan slutas mellan delägare om att avstå sådan ersättning.

Ovan nämnda ersättningar kan avse avsevärda summor. I FBL 11 kap. 3 § 3 st finns ett skydd mot att en delägare åläggs kostnader denne inte kan hantera. Den avsevärda olägenhet som avses i paragrafen är dock endast av rent ekonomisk natur. Vid bedömning av detta ska även hänsyn tas till kostnader för att underhålla byggnaden/anläggningen. Om den betungade delägaren inte motsätter sig att fastighetstillbehöret tillfaller dennes klyvningslott får det anses som att någon avsevärd olägenhet inte uppkommer.

Vad som utgör fastighetstillbehör på en samägd fastighet avgörs av vem som uppfört byggnaden eller anläggningen i fråga. Byggnader eller anläggningar som var fastighetstillbehör då fastigheten blev samägd är fortsatt fastighetstillbehör och ägs av delägarna gemensamt. Om det är uppfört av delägarna gemensamt utgör det även då fastighetstillbehör. Om emellertid enskild delägare uppfört byggnad eller anläggning är detta istället lös egendom.

Om lös egendom hamnar på en klyvningslott som inte är i samma ägares hand upprättas bostadsarrende eller nyttjanderätt för byggnaden eller anläggningen i fråga. Graderingsvärdet för en klyvningslott som åläggs sådant arrende eller nyttjanderätt påverkas negativt. I examensarbetet *Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning* har författaren Albin Nilsson visat att mark med byggnad på ofri grund med bostadsarrende ger en minskning av graderingsvärdet med ca 30%. Om nyttjanderätt används kan graderingsvärdet sänkas så mycket som 50-80%.³⁶ Detta är ett tydligt bevis på att ägoförhållanden påverkar markens värde.

Fastighetstillbehör och lös egendom kan även påverka då lotttilldelning enligt FBL 11:7 prövas. Vid prövning av lotttilldelningen enligt denna paragraf kan hänsyn tas till andra värden än rent ekonomiska. Ägandeförhållanden, sociala och personliga skäl kan tillåtas avgöra vid tillämpningen. Om ett fastighetstillbehör är av särskild nytta för en viss delägare kan det påverka vilken lott som tilldelas denne. Gällande lös egendom förefaller det tämligen naturligt att den lämpligaste uppdelningen oftast uppnås genom att den hamnar på ägarens lott.

³⁶ Nilsson, A., *Värdering av tomtmark med hus på ofri grund vid klyvning*.

2.4 FBL 3 kap. Villkor för fastighetsbildning

I fastighetsbildningslagens tredje kapitel ställs en rad villkor för fastighetsbildning upp. Syftet med dessa är att främja en hållbar fastighetsindelning. Kapitlet har ramlagskaraktär, det innebär att tillämpningen kan förändras i takt med samhällsutvecklingen och att man vid tillämpningen bland annat ska ta hänsyn till rådande jord- och markpolitiska ställningstaganden. Bestämmelserna i kapitlet är förvaltningsrättsliga och det är således lantmätaren som ansvarar för att de följs.

Paragraf 1a, 1b, 4, 8 samt 11 saknas i nedanstående redogörelse. Detta är på grund av att ingen av dessa paragrafer berörs av denna studie. Paragraf 2, 3 samt 10 har ingen direkt koppling till upplösande av samägande. De har dock en kompletterande verkan på tillämpliga paragrafer. De paragrafer som beskrivs nedan är de som kan vara tillämpliga vid sådan lämplighetsprövning som denna studie syftar till att undersöka.

2.4.1 Allmänna lämplighets- och planvillkor

1 § Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a och 1 b §§. Lag (2009:183).

Första paragrafen behandlar de allmänna lämplighetsvillkoren vid fastighetsbildning. Första paragrafen beskriver att varje nybildad eller ombildad fastighet måste vara varaktigt lämpad för sitt ändamål, alltså med hänsyn till typen av fastighet, d.v.s. för bostäder, jordbruk etc. Eftersom kravet ska gälla för fastighetsbildning är kravet, något som enligt paragrafens ordval, ska uppfyllas oavsett vilket fastighetsbildningsinstitut som används. Om en förrättning innebär ett flertal olika fastighetsbildningsåtgärder, är det meningen att denna varaktiga lämplighet skall uppnås av fastighetsbildningen som helhet, enskilda åtgärder får alltså avvika från detta om slutresultatet kan ses som godtagbart. En fastighet skall här betraktas som en självständig enhet som ligger till grund för bedömningen av lämplighet. Här skall allt vad som kan räknas till begreppet fastighet vägas in i bedömningen, till exempel fastighetstillbehör och rättigheter. I lagkommentaren till paragrafen framhävs att bedömning ej skall utgå från ägarrelaterade egenskaper såsom till exempel ägandet av andra närliggande fastigheter eller dylikt. Där

hänvisas även till NJA 1999 s.339, där det betonas att man vid klyvning har större möjligheter att ta hänsyn till personliga och sociala värden. Hur detta kan tillämpas vid prövningen av FBL 3 kap. 1 § framgår inte.

Denna paragraf beskriver också vad som skall ingå i begreppet lämplighet när det gäller bedömningen, det vill säga vad som framgår av första stycket; belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. I lagkommentarer beskrivs det sammantagna tolkandet av dessa som att lämplighetsbedömningen skall utgå från ett planmässigt betraktelsesätt.³⁷

Genom förslag till förändringar av FBL, år 1989, avsågs att skapa en mer flexibel tolkning av vad som bör kunna tillföras en bostadsfastighet. Tidigare var utgångspunkten att det som tillhörde en bostadsfastighet enbart skulle vara av karaktären bostadstomt. Här ansågs nu att mark för näringsverksamhet eller hobbyverksamhet kunde tilläggas bostadsfastigheter. Det ledde till att större bostadsfastigheter än tidigare kunde bildas på landsbygden, så kallade hästgårdar. Självklart var detta följt av restriktioner. Dessa skulle hindra sagda fastighetsbildning att ske om det skulle strida mot någon av skyddsbestämmelserna för jord- och skogsbruk.³⁸

2 § Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, hindrar det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas. Lag (2014:205).

Andra paragrafen innehåller bestämmelser för fastighetsbildning inom planområden eller områden med andra bestämmelser för byggnader och/eller markanvändning. Grundregeln är här att man skall följa planen men att vissa avsteg från planen får göras om ändringen ändå syftar att uppnå samma mål som planen. Man vill här alltså att kontentan av planen skall bli som planerat men att vägen dit kan se olika ut. Utgångspunkt under lantmåteriförrättningar är att förrättningen alltid skall utgå från den senaste planen över området och det är förrättningslantmätarens uppgift att avgöra om fastighetsbildningsåtgärder sker i enlighet med planen. Om någon som helst tveksamhet kring det finns ska förrättningslantmätaren, i enlighet med FBL 4 kap. 25 §, samråda med lämplig myndighet för att säkerställa att villkoret uppfylls. En viktig förutsättning för denna paragraf är att den *alltid* skall användas i samband med FBL 3 kap. 1 §, vilket innebär att bedömning av lämplighet även inom planområden först skall

³⁷ Bonde, F. m.fl. Kommentaren till FBL 3 kap. 1 §.

³⁸ Prop. 1989/90:151.

genomgå provning av de allmänna lämplighetsvillkoren. Ett exempel som berör detta är när en detaljplans genomförandetid löpt ut (där fastigheters lämplighet skall vara bedömda redan vid planens antagande). När detta sker är det inte längre på något sätt förankrat genom planen att de allmänna lämplighetskraven i FBL 3 kap. 1 § kan anses vara uppfyllda trots att fastighetsbildningsåtgärden följer den sagda planen, enligt FBL 3 kap. 2 §.³⁹

3 § Inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Lag (1987:124).

Tredje paragrafen innebär kortfattat att även om en fastighetsbildningsåtgärd berör ett område utan plan skall ett planmässigt tankesätt finnas i den mån att vidare planering av området inte skall förhindras i samband med åtgärden. Detta innebär att fastighetsbildningen fortfarande måste ske i enlighet med den totala samhällsplaneringen inom området, så att framtida eventuell planering inte hindras. I förrättningar görs provning enligt denna paragraf rutinmässigt genom samråd, enligt FBL 4 kap. 25 §, med andra myndigheter. Att genomföra en planmässig bedömning innebär i sin tur att hänsyn till FBL 2kap., MB 3 kap. samt 4 kap. måste beaktas. Dessa innehåller regler för allmänna intressen, verksamhetsanknutna riktlinjer respektive geografiska riktlinjer.

2.4.2 Särskilda bestämmelser beträffande jordbruk, skogsbruk och fiske

5 § För att en jordbruksfastighet skall anses lämpad för sitt ändamål skall den ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav skall hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn skall tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn skall också tas till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas.

Första stycket gäller även i fråga om en skogsbruksfastighet. Lag (1993:1340).

Femte paragrafen innehåller som avdelningen inom lagrummet heter, särskilda bestämmelser för jordbruk och skogsbruk. Anledningen till detta är att 3 kap. 1 § innehåller *allmänna* bestämmelser om lämplighet vilket bör kunna täcka alla typer av fastigheter i samhället. Detta innebär att det behövs specificerande lagar för de

³⁹ Bonde, F. m.fl. Kommentaren till FBL 3 kap. 2 §.

fastigheter där den ekonomiska nyttan av rörelsen på fastigheten är vad som avgör dess lämplighet.

Att en fastighet skall ha tillräcklig storlek och sammansättning för att företaget skall kunna bedrivas på fastigheten, är vad som brukar benämnas det företagsekonomiska villkoret i denna lag. Bedömningen av om villkoret är uppfyllt skall ske i enlighet med de jord och skogsbrukspolitiska riktlinjer som råder vid tillfället.

Genom förändringar av paragrafens ordalydelse år 1993 möjliggjordes bildandet av små jordbruksfastigheter. Nu kan hänsyn tas till många olika faktorer som sammanlagt kan ge ägaren ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Syftet med förändringarna var att främja utveckling av landsbygden.⁴⁰

I förarbetet till FBL är detta bland annat beskrivet som att företaget måste gå med någon slags vinst i ekonomiska medel. För jordbruk utgår bedömningen utifrån om fastigheten kan medge en verksamhet som ger ett rimligt bidrag till ägarens ekonomi, för skogsbruk görs en liknande bedömning men då med stöd av riktlinjer för produktion. Lantmäteriet sammanställer i Handbok FBL en rad rättsfall som prövar vad som kan anses vara en rimlig gräns för en skogsfastighets produktionsförmåga. Rättsfallen visar att tillväxtgränsen vid prövningen av 3 kap. 5 § ligger under 200-250 m³sk som 3 kap. 7 § grundas på. Så låga värden som 50 m³sk har godkänts, och flera fall godkänner värden omkring 100 m³sk. Lantmäteriet drar slutsatsen att en lämplig skogsfastighet bör kunna producera åtminstone 50-100 m³sk. För att så låga värden ska bli aktuella behöver hänsyn tas andra faktorer som, arrondering, tillgång till väg, möjlighet till annan avkastning från fastigheten eller kombinationsverksamhet i området och politiska aspekter. Även natur- och kulturmiljövärden kan tillåtas påverka.

<p>6 § Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Lag (1993:1340).</p>
--

Sjätte paragrafen ändrades år 1993.⁴¹ Enligt lagkommentarer tolkas detta som att tidigare förarbetenas motiveringar torde vara förlegade i och med detta. Syftet med denna paragraf är att verka som ett sista skydd för landets jordbruksnäring i de unika fall där kryphål skulle kunna hittas i tidigare restriktioner och en fastighet med tillämpliga ändamål skulle kunna upprättas trots att det skulle hämma jordbruksnäringen som helhet. Detta är alltså ett slags absolut direktiv för att försäkra sig om att rikets näringsliv inte påverkas negativt. I motiven anges att bedömningen av

⁴⁰ Prop. 1993/1994:27.

⁴¹ Prop. 1993/1994:27, s. 24, 34, 35.

fastighetsbildnings tillåtlighet vid tillämpning av denna paragraf ska utgå från aktuella jordbrukspolitiska riktlinjer och ställningstaganden.

7 § Mark som är avsedd för skogsbruk får inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Lag (1993:1340).

Sjunde paragrafen är av liknande kvalitet som föregående och ämnar skydda skogsnäring och miljö. Här framgår tydligt att någon försämring av skogen inte får ske. I motiven till paragrafen anges att det kan anses vara skadligt för skogsbruket om en väl fungerande skogsbruksenhet delas även om delarna överstiger 200-250 m³sk, men om det kan antas att skogen kommer att vårdas bättre efter fastighetsbildningen, kan det vara ett skäl att acceptera *något* lägre värden. Av det följer att man i motiven ansåg att ägoförhållanden kan ges vikt vid bedömningen av denna paragraf.⁴² Om man jämför med hur Lantmäteriet resonerat kring tillväxtgränsen vid prövningen av 3 kap. 5 § framgår det att prövningen av 3 kap. 7 § inte är lika fri, gränsen kan endast jämkas *något* mot andra värden, enligt förarbete. Anledningen är att paragrafen ska hindra allvarliga försämrings och skydda skogsbruk som är bärkraftiga. I Handbok FBL gör Lantmäteriet en sammanställning av rättsfall som berör tillväxtgränsen vid prövningen av FBL 3 kap. 7 § och konstaterar att riktmärket på 200-250 m³sk fått stort genomslag.⁴³ De flesta av fallen gäller klyvning och endast i ett av dessa har domstolen tagit hänsyn till någon annan omständighet än produktionen och där gäller det tillgången till väg. Inget av fallen har låtit prövningen påverkas av upplösande av samägande.

2.4.3 Undantagsbestämmelser

9 § Fastighetsbildning får äga rum, även om fastighet som nybildas eller ombildas icke blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning icke motverkas.

Genom nionde paragrafen ges en möjlighet att genomföra fastighetsbildning som en successiv förbättring av fastighetsindelningen. Bestämmelsen tillåter undantag från lämplighetskravet i FBL 3 kap. 1 § om nettoeffekten av fastighetsbildningen som helhet kan anses vara positiv för fastighetsindelningen och åtgärden inte försvårar för

⁴² Bonde, F. m.fl. Kommentaren till FBL 3 kap. 7 §.

⁴³ Lantmäteriets Handbok FBL. Sid 203-225.

ytterligare fastighetsbildning.⁴⁴ Eftersom det kan vara svårt att uppfylla lämplighetsvillkoren för alla berörda fastigheter i en förrättning är undantaget viktigt för att inte nödvändiga ändringar av fastighetsindelningen ska motverkas. I förarbete ansågs det inte nödvändigt att definiera i lagtexten vad som menas med "*fastighetsindelningen förbättras*". Exempel på vad som kan anses vara en förbättring anges vara, förutom att lämplig fastighet bildas, bättre överensstämmelse med detaljplan eller att "*en jordbruksfastighet kommer att medge en mer lönsam drift än förut*". I förarbetet påpekar man också att det ses som naturligt att förbättringskravet ställs högre vid nybildning än ombildning av fastighet.⁴⁵

§ 10 Om fastighetsbildning är till övervägande nytta från allmän synpunkt, får åtgärden äga rum även om den strider mot vad som ovan föreskrivits till skydd för jordbruksnäringen eller skogsbruket.

På samma sätt som föregående paragraf utgör ett undantag från de *allmänna* villkoren är tionde paragrafen motsvarande undantagsbestämmelse för jord- och skogsbruk. Denna paragraf kan ses som ett slags jämställande för jord- och skogsbrukets ekonomiska intresse med andra intressen. Då FBL inte innehåller *särskilda* skydd för andra näringar än dessa, görs här ett försök att jämställa det med andra genom att fortfarande låta det allmänna intresset väga tyngre än enskilda näringsverksamheter. Om fastighetsbildningen sker inom planområde eller mark som omfattas av områdesbestämmelser behöver inte prövning enligt denna paragraf göras om fastighetsbildning görs i enlighet med plan. Detta eftersom planen ska ha gjort en avvägning av det allmänna intresset mot andra intressen och därmed uppfyllt villkoret i paragrafen.

⁴⁴ Bonde, F. m.fl. Kommentaren till FBL 3 kap. 9 §.

⁴⁵ Prop. 1969:128, sid B182.

2.5 Rättspraxis – Rättsfall

Nedan presenteras korta beskrivningar av rättsfall som berör syftet med detta arbete. Endast utvald information från rättsfallen som är relevant för arbetet har valts ut. Först presenteras ett fall från högsta domstolen som illustrerar synen på klyvning som fastighetsbildningsåtgärd. Därefter följer ett antal fall som berör hur upplösande av samägande kan beaktas vid prövning av lämplighetsvillkor.

I samtliga fall kan upplösande av samägande inte sägas ha någon klart avgörande verkan i någon prövning. Det framhävs i domskäl som en fördel. Detta innebär att det *är* något som beaktas och därmed har värde för prövningen. På grund av andra klart definierade domskäl går det emellertid inte i något av fallen att avgöra *vilket* värde detta är.

NJA 1999 s.339 - Synen på klyvning

Prövningen i domen gäller fråga om hur klyvning bör ske vad gäller fastighet med jord- och skogsbruksdrift. Parterna vill sammanlägga flera fastigheter och sedan klyva dessa i två lotter. Lottläggning enligt alla yrkanden framställda av parterna anses möjliga att genomföra. HD avgör vilket av yrkandena som ska avgöra lottläggningen och tillämpar FBL 11 kap. 7 §. I domskälen motiverar HD sitt val av yrkande med att det gör den mindre lotten till en särpräglad skogsfastighet med likartad fördelning av trädslag som på resten av klyvningsfastigheten. Det valda yrkandet leder även till att lotten förläggs i anslutning till en fastighet i samma ägares hand. I domskälen skriver HD följande angående detta:

”Vid en fastighetsbildning kan man normalt inte fästa någon vikt vid en sådan omständighet som att två eller flera fastigheter är i samma ägares hand. Det finns nämligen inte någon säkerhet för att ett sådant förhållande kommer att bestå. Vid en klyvning finns dock som Lantmäteriverket anfört större möjligheter att ta hänsyn till personliga och sociala önskemål, eftersom fastighetsbildningen i detta fall inte syftar till att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning utan till att upplösa ett samäganderättsförhållande.”

I samband med detta anges att sakägaren i fråga sökt om sammanläggning av klyvningslotten och sin intilliggande fastighet. HD låter alltså sitt avgörande påverkas av personliga och sociala skäl. I kommentaren till fastighetsbildningslagen liksom i en mängd rättsfall och förrättningar hänvisas till denna dom då frågor om hur personanknutna värden ska tillåtas påverka fastighetsbildningsbeslut vid klyvning diskuteras.

Kommentar:

Eftersom domskälen i detta fall gäller för prövning av lottläggning enligt FBL 11 kap. 7 § kan inte slutsatser dras av denna dom gällande tillämpningen av andra paragrafer.

”FBL 11 kap. 7 § Klyvning skall genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer.”

Det är redan, genom motiven till paragrafen, klarlagt att andra skäl än rent ekonomiska kan tillåtas påverka bedömningen av den "minsta olägenhet" som åsyftas. I specialmotiveringen till FBL 11 kap. 7 § skrivs också att klyvning inte sker i syfte att förbättra fastighetsindelningen.⁴⁶ Men i detta samband jämförs enbart klyvning med fastighetsreglering, vars enda syfte var att förbättra fastighetsindelningen. Syftet med klyvning är alltså att upplösa samägande men att ändå inte motverka en hållbar fastighetsindelning. Denna del av lantmäteriets anförande i domen har kommit att citeras i många andra situationer där ramarna för klyvning diskuteras. Det ger en bild av den allmänna uppfattning av klyvning som finns idag.

NJA 1982 s.40 - Upplösande av samägande som förbättring

I domen utreds om fastighetsbildning genom klyvning och sammanläggning av jordbruksfastigheter kan vara till övervägande nytta för jordbruksnäringen. Förrättningen som prövas har godkänt klyvning av en bra jordbruksfastighet till två klyvningslotter där en av lotterna ska sammanläggas med en intilliggande dålig jordbruksfastighet, FLM ansåg att båda klyvningslotterna var lämpliga fastigheter, att försämringen av den bättre fastigheten uppvägs av förbättringen av den sämre. FLM angav också att upplösande av samägandet medför fördelar. HD finner dock att fastighetsbildningen medför försämring av den totala lönsamheten. HD anför att förbättringen av den sämre fastigheten och upplösande av samägandet talar för fastighetsbildningen, men att det inte överväger olägenheterna som uppkommer av att en bärkraftig jordbruksfastighet delas. Fastighetsbildningen anses strida mot FBL 3 kap. 6 § då den inte överensstämmer med de jordbrukspolitiska riktlinjerna. Upplösande av samägandet upptas inte i skälen för domslutet och har då alltså inte ansetts vara av tillräckligt stor betydelse för avgörandet.

Kommentar:

I domen anser HD att fördelar med upplösande av samägandet, samt att en fastighet förbättras, inte överväger olägenheterna som uppkommer av att en bra jordbruksfastighet med uppbyggd verksamhet försämras. Att HD nämner upplösande av samägande får ses som att det ansågs viktigt, men det kan inte sägas ha haft någon avgörande verkan för domslutet.

MÖD F 7181-14 - Upplösande av samägande som förbättring

En olämplig skogsfastighet klyvs till en lämplig bostadsfastighet och en olämplig skogsfastighet. MÖD tillåter fastighetsbildningen och anger i domskälen att FBL 3 kap 7 inte är ett hinder då skogsbruket inte genomgår någon försämring. MÖD konstaterar att den blivande skogsfastigheten inte är lämplig, men anger i domskälen att fastighetsbildningen kan ses som en förbättring av fastighetsindelningen. Förbättringsvillkoret i FBL 3 kap. 9 § uppfylls genom att en lämplig fastighet skapas av en olämplig och MÖD konstaterar även att "det finns ett starkt behov av att upplösa

⁴⁶ Prop 1969:128, sid B172-B184.

samägandet av fastigheten". MD ansåg att fastighetsbildningen inte skulle tillåtas och anförde i domskälen att upplösande av det dåligt fungerande samägandet onekligen medför fördelar men att det inte ändrar domstolen ställningstagande.

Kommentar:

Att upplösande av samägandet nämns av MÖD i domskälen får ses som att det sågs som viktigt. Det är dock tämligen uppenbart att förbättringsvillkoret är uppfyllt redan genom fastighetsbildningen. I förarbete till fastighetsbildningslagen uttalade departementschefen, som inledning till sitt resonemang om förbättringsvillkoret, följande: "Om det bildas någon fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål, utgör detta givetvis en förbättring."⁴⁷ Även MD framhävde fördelarna med upplösande av samägandet, men lät det inte påverka deras domslut. Sammanfattningsvis har upplösande av samägandet ingen avgörande verkan i någon instansernas domslut.

MÖD F 11230-15 - Upplösande av samägande som förbättring

Tre olämpliga skogsfastigheter sammanläggs och klyvs till en lämplig bostadsfastighet och en olämplig skogsfastighet. FLM bedömer att förbättringsvillkoret är uppfyllt och tillämpar FBL 3 kap. 9 §, men anger inte på vilka grunder. I redogörelsen finns inget som berör upplösande av samägande. MD gör bedömningen att FBL 3 kap. 9 § inte kan tillämpas "*eftersom fastighetsindelningen enligt domstolens bedömning inte förbättras på ett mer påtagligt sätt.*" MÖD konstaterar att en lämplig fastighet bildas och att "*det finns ett starkt behov av att upplösa samägandet*" och anser att undantagsbestämmelsen kan tillämpas.

Kommentar:

Eftersom det bildas en lämplig fastighet av olämpliga bör det ses som att förbättringsvillkoret är uppfyllt redan genom ändringen i fastighetsindelningen. Upplösande av samägande tas upp som förbättring men kan inte anses ha avgörande verkan för domslutet. Det får ses som att upplösande av samägande förstärker ett redan i sig själv tillräckligt starkt skäl för domslut.

MD F 463-15 - Upplösande av samägande som förbättring

Inställd förrättning gällande klyvning av jordbruksfastighet med inslag av skog överklagas. MD avslår överklagandet och anger som skäl att FLM tagit rätt beslut med bra skäl, redovisade på bra sätt, utifrån bra redovisade yrkanden och utredningar. Länsstyrelsen ansåg i samrådsyttrande till förrättningen att fastigheten inte borde klyvas då den redan är för liten för en lantbruksenhet. FLM gjorde bedömningen att klyvningen skulle bilda en lämplig fastighet för mindre jordbruk samt en olämplig skogsfastighet. FLM skriver i redogörelsen att förbättringsvillkoret i FBL 3 kap. 9 § är uppfyllt på grund av tre olika skäl. Att en varaktigt lämpad fastighet bildas, att fastighetsbildningen bidrar till att sysselsättning och boende på landsbygden främjas och att upplösande av samägandet "*skulle innebära att åtminstone en del av fastigheten kan*

⁴⁷ Bonde, F. m.fl. Kommentaren till FBL 3 kap. 9 §.

utvecklas och skötas bättre än vid ett samägande". FLM bedömer dock att den olämpliga skogsfastigheten är att betrakta som en restfastighet och inte kan väntas få någon ändamålsenlig användning i framtiden. FLM skriver också att marken bör överföras till intilliggande fastigheter för att få en ändamålsenlig användning. FLM gör "*den samlade bedömningen att de olägenheter som uppstår på grund av klyvningen överväger de fördelar som den skulle medföra och att 3 kap. 9 § fastighetsbildningslagen därför inte är tillämplig i detta fall*", och tar beslutet att ställa in förrättningen.

Kommentar:

I redogörelsen framhåller FLM upplösande av samägande som en av de faktorer som gör att förbättringsvillkoret är uppfyllt. Domstolen anser att FLM gjort allt rätt i förrättningen och det får därmed ses som att de har styrkt att upplösande av samägande kan ses som en sådan förbättring som avses i FBL 3 kap. 9 §. Men eftersom FLM har skäl som redan i sig själva räcker för att förbättringsvillkoret kan anses vara uppfyllt, får det som att upplösande av samägande inte har någon avgörande verkan.

2.6 När får upplösande av samägande användas?

Utifrån den bakgrund som presenterats har vi kunnat urskilja fyra typfall:

- Lämplighet jordbruk
- Lämplighet skogsbruk
- Förbättring jordbruk
- Förbättring skogsbruk

Det finns inget uttryckligt i lagstiftning som syftar till att möjliggöra att upplösande av samägande ska kunna beaktas vid prövning av FBL 3 kap. Dessa typfall har identifierats genom rättsdogmatisk undersökning av lag och förarbeten där man utgick från att klyvning skall uppfylla villkoren i det tredje kapitlet.

Enligt typfallen kan upplösande av samägande sägas komma till användning som skäl då samägandet påverkar det som utgör lämpligheten för fastighetens ändamål. För andra fastighetstyper påverkar inte ägoförhållandet någon prövning i samband med fastighetsbildningen. Undantagsfall (såsom t.ex. gruvor) har valts att inte beskrivas vidare, utan fokus ligger på huvudtyperna.

I de rättsfall som undersökts i denna studie finns inget som talar emot de fyra nämnda typfallen. Tre av typfallen berörs och i samtliga benämns upplösande av samägandet som en fördel.

Nedan beskrivs hur de fyra typfallen har identifierats. Här beskrivs hur upplösande av samägande kan användas som skäl för beslut vid prövning av FBL 3 kap. 5-7 §§ och 9 § och endast då jord- och skogsbruksfastigheter berörs. Emellertid är det i samband med FBL 3 kap. 5 § inget konkret angivet skäl, utan lämpligheten uppkommer som följd av klyvning. Styckena är uppdelade efter fastighetstyper och typen av användning.

Med rubriken "Lämplighet" avses de fall där upplösande av samägande utgör en del av lämpligheten. Rubriken "Avsteg från lämplighet" avser de fall där upplösandet av samägande används som *förbättring* för fastighetsindelningen.

2.6.1 Lämplighet

2.6.1.1 Skogsbruk

Grunden till denna typ av användning hittas i specialmotiveringen till FBL 3 kap. 7 §. Där anges riktlinjer för hur mycket skogsfastigheter skall kunna producera. Dessa riktlinjer utgår från situationer då skogsfastigheter är föremål för fastighetsbildning. Syftet är att skydda det allmänna intresset för skogsnäring och naturvård. Produktionsmålet som bör uppnås för att uppfylla villkoren i paragrafen anges vara

200-250 m³sk. I samband med detta sägs även att om fastighetsbildningen leder till att skogen kan antas skötas bättre, kan *något* lägre värden accepteras. Då ett samägande upplöses genom klyvning är det naturligt att anta att enskilt ägarskap medför en effektivare förvaltning. Detta leder till att upplösande av samägande kan användas som skäl till beslut vid prövningen av FBL 3 kap. 7 §.

I Handbok FBL skriver Lantmäteriet att vid prövningen av FBL 3 kap. 5 § för skogsfastigheter utgår lämpligheten från de riktlinjer som satts för bedömningen av FBL 3 kap. 7 §. Rättsfall har dock visat att en betydligt lägre nivå kan vara godtagbar för att en skogsfastighet ska anses lämplig.⁴⁸

2.6.1.2 Jordbruk

Det finns ett naturligt samband mellan ägoförhållanden och produktionsförmåga för jordbruksfastigheter. Beträffande denna fastighetstyp utgår bedömningen av lämplighet inte utifrån produktionsmål som för skog, utan avgörs istället av vilken verksamhet som fastigheten medger. Utgångspunkten är att den ska ge ett godtagbart bidrag till ägarens ekonomi. Detta leder till att det som påverkar avkastningen för klyvningslotter till stor del beror på vad ägarna avser göra med marken. Man har således många olika faktorer att ta hänsyn till vid lämplighetsprövningen.⁴⁹ Om delägare vid klyvning av jordbruksfastighet kan visa att den verksamhet de avser bedriva kan ge ett godtagbart bidrag till deras ekonomi bör klyvningslotten kunna betraktas som lämplig.

Eftersom bedömningen av lämplighet för jordbruksfastighet avgörs av dess avkastning och denna kan kopplas till ägoförhållanden kan lämplighet vara en *följd* av att ett samägande upplöses. Att en uppdelning sker är alltså inget skäl till lämplighet i sig men leder till en annan avkastningsberäkning. Upplösande av samägande har därmed ingen direkt användning vid prövningen av FBL 3 kap. 5 §.

Motsvarigheten till skyddet för skogsnäringen i FBL 3 kap. 7 § finns i FBL 3 kap. 6 §. På samma sätt som för lämpligheten utgår bedömningen av "*olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen*" från den verksamhet som bedrivs på fastigheten. Om en väl utvecklad och för fastigheten anpassad verksamhet delas genom klyvning, måste bedömningen utgå från i vilken mån denna verksamhet påverkas och vägas mot den verksamhet som kan bedrivas på klyvningslotterna. Om den sammanlagda lönsamheten för klyvningslotterna överstiger klyvningsfastighetens har inte någon olägenhet av betydelse uppkommit för jordbruksnäringen. Det är som tidigare nämnt en allmän uppfattning att icke samägda fastigheter förvaltas effektivare än samägda. Därför kan upplösande av samägande användas uppfylla villkoren i och 3 kap. 6 §.

⁴⁸ Lantmäteriets Handbok FBL. Sid 203-225.

⁴⁹ Lantmäteriets Handbok FBL. Sid 207.

2.6.2 Avsteg från lämplighet

Det finns ytterligare ett fall där upplösande av samägande kan användas som skäl för beslut. I detta fall är det inte fråga om vad som utgör lämplighet för fastighet utan fastighetsindelningen i allmänhet. Det fall som här åsyftas är när avsteg från lämplighet görs med stöd av FBL 3 kap. 9 §. För att undantag från lämplighetsvillkor med stöd av FBL 3 kap. 9 § ska få göras, måste fastighetsbildningen som helhet leda till att fastighetsindelningen förbättras på något sätt och den får inte motverka en mer ändamålsenlig indelning. Det som avgör om upplösande av samägande kan användas vid prövningen av paragrafen är om det kan anses vara en sådan förbättring som avses.

I motiven till paragrafen verkar man ha utgått från att det är fastigheternas egenskaper som avgör om förbättringsvillkoret är uppfyllt och i Lantmäteriets handbok präglas beskrivningen av undantagsbestämmelsen av samma synsätt.^{50 51} I rättsfall där FBL 3 kap. 9 § prövas i samband med klyvning anges upplösande av samägandet som en fördel, men det har inte någon avgörande verkan för domslut.⁵²

Det finns rättsfall där man har tillåtit att upplösande av samägande uppfyller förbättringsvillkoret.⁵³ Detta berörde emellertid fastighetsreglering rörande samfälld mark. Då uppdelning berör samfälld mark är det enbart fastigheternas egenskaper som beaktas och det ter sig mer naturligt att anta att fastighetsindelningen förbättras av uppdelningen. I vilken mån personanknutna ägoförhållanden kan kopplas till en fastighets egenskaper är inte helt självklart.

2.6.2.1 Skogsbruk

Skogsbruk värderas utifrån markens bördighet och värdet har inte någon anknytning till verksamheten där på. Uppdelning av mark innebär inte någon förändring av bördigheten och förbättringsvillkoret måste således bedömas från något som inte är bundet till marken. Det är här upplösande av samägande blir aktuellt.

Det finns därmed två tillfällen där FBL 3 kap. 9 § är applicerbart i samband med klyvning av skogsbruksfastigheter. Ett av dessa är när det i samband med klyvning kan antas att det förändrade ägoförhållandet medför att en ökad ekonomiskt nytta kan dras av fastigheten. Det andra är när uppdelning sker på basis av att renodla fastighetstyper,

⁵⁰ Prop. 1969:128, sid 182.

⁵¹ Lantmäteriets Handbok FBL. Sid 203-225.

⁵² Lantmäteriets Handbok FBL. Sid 203-225.

⁵³ NJA 2004 s.206

det vill säga att man klyver ut en renodlad skogsfastighet från en tidigare skogsfastighet med blandad mark. I det första fallet kan alltså upplösande av samägande uppfylla förbättringsvillkoret i FBL 3 kap. 9 § på samma grunder som vid prövning av FBL 3 kap. 7 §.

2.6.2.2 Jordbruk

Vid bedömningen av om förbättringsvillkoret är uppfyllt vid klyvning utgår man från samma typ av prövningar som vid bedömningen av lämplighet eller olägenhet av betydelse för jordbruksfastighet respektive jordbruksnäringen. Den enda skillnaden mot prövningen av FBL 3 kap. 6 § är att fastighetsbildningen även medför avsteg från lämplighetsvillkoren.

Om samägandet hindrar att verksamheten bedrivs på ett lönsamt sätt och delningen medför att någon eller flera klyvningslotter kan medge lönsam drift, kan det anses vara en förbättring på samma sätt som då FBL 3 kap. 9 § tillämpas för skogsbruk. Om den totala lönsamheten för klyvningslotterna är större än för klyvningsfastigheten är förbättringsvillkoret uppfyllt.

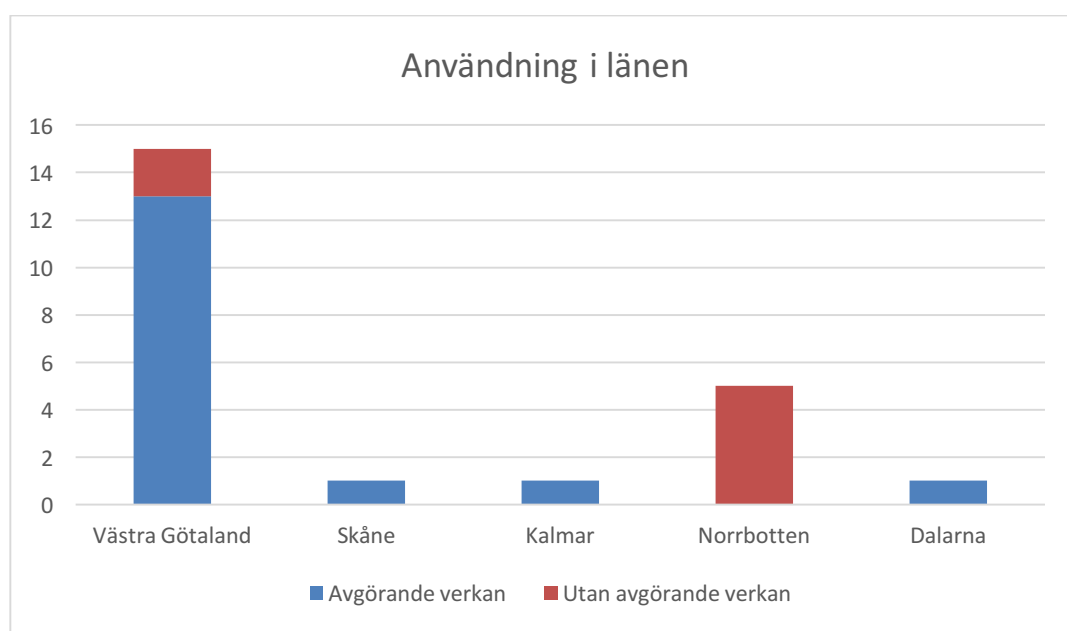
3 Resultat

Genom rättsdogmatisk tolkning av lagtext och förarbeten hittades fyra typfall för användningen av upplösande av samägande som skäl för beslut. Rättspraxis talar inte emot dessa typfall och tyder inte heller på någon annan användning. Nästa steg i studien är att jämföra med användning i praktiken.

Nedan presenteras resultatet från genomgången av klyvningsakter. Förrättningsakter från och med år 2012 i fem län användes. Dessa län är Västra Götaland, Dalarna, Kalmar, Norrbotten och Skåne.

Av de 573 akter som undersökts används upplösande av samägande i 23 akter, det vill säga 4%. Fördelningen ser ut som följer:

- I Västra Götalands Län undersöktes 246 akter och där används det med avgörande verkan i 13 akter och utan avgörande verkan i 2 akter.
- I Skåne Län undersöktes 90 akter och där används det med avgörande verkan i 1 akt och utan avgörande verkan i 0 akter.
- I Kalmar Län undersöktes 95 akter och där används det med avgörande verkan i 1 akt och utan avgörande verkan i 0 akter.
- I Norrbottens Län undersöktes 69 akter och där används det med avgörande verkan i 0 akter och utan avgörande verkan i 5 akter.
- I Dalarnas Län undersöktes 73 akter och där används det med avgörande verkan i 1 akt och utan avgörande verkan i 0 akter.



Visualisering av användning i länen
Källa: Johan Oscarsson (2017, Lund, Sverige)

Akterna är uppdelade efter hur upplösande av samägande används. Denna uppdelning sker genom fördelning under två huvudkategorier:

- Används som avgörande skäl för fastighetsbildningsbeslut.
- Används som en förstärkning av andra redan fullt tillräckliga skäl.

Under den förstnämnda kategorin delas akterna upp ytterligare efter vilken paragraf och fastighetstyp som berörs.

Akterna presenteras med sammanfattande information och kommentarer. Syftet med kommentarerna är att ge en bättre förståelse för akterna. Kommentarererna innehåller våra tolkningar samt kompletterande information som inte haft avgörande verkan. Information som vi valt att inte presentera är bland annat vilken karaktär samägandet har, om det inte har tydlig inverkan på beslut. Att upplösa ett samägande kan ses som en fördel oavsett om det sker för nuvarande eller kommande ägares personliga nytta.

3.1 Upplösning av samägande som avgörande skäl

3.1.1 Skogsfastighet - Avsteg från FBL 3 kap. 5 §, FBL 3 kap. 9 § tillämpas

3.1.1.1 1435-2067, Västra Götalands Län

Obebyggd lämplig lantbruksenhet klyvs till tre klyvningslotter. En blir fortsatt lämplig obebyggd lantbruksenhet och de andra två blir olämpliga lantbruksenheter. De består endast av impediment. FLM uppger att klyvningen utgör ett steg i en successiv förbättring av fastighetsindelningen och att ägarna är överens om att klyva för att fastigheten i framtiden ska kunna skötas på bästa sätt. Det får tolkas som att FLM tillämpar FBL 3 kap. 9 § med stöd av upplösande av samägandet som förbättring.

Kommentar:

FLM uppger även att en av de olämpliga klyvningslotterna kommer att överföras till en fritidsfastighet som blir en lämplig fastighet med samma syfte. Men då det inte görs i samma förrättning kan det inte påverka prövningen. I rättsfallet NJA 1999 s.339 tilläts ett liknande förhållande påverka avgörandet, men då gällde prövningen lottläggning enligt FBL 11 kap. 7 § och inte ett villkor för fastighetsbildning i FBL kap. 3. Eftersom det är en lämplig fastighet som delas uppkommer i detta fall ingen annan uppenbar förbättring än att samägandet upplöses, trots att en lämplig fastighet bildas.

3.1.1.2 1460-923, Västra Götaland Län

Skogsfastighet klyvs till två olämpliga skogsfastigheter. Den ena klyvningsloten regleras i sin helhet till bostadsfastighet och upphör. Den fastighet som erhåller mark från klyvningsloten blir en olämplig skogsfastighet. FLM uppger att klyvningen utgör ett steg i en successiv förbättring av fastighetsindelningen och att klyvningen bidrar till att undvika oenigheter kring fastigheten skötsel och därmed att skogen kan skötas på ett mer ändamålsenligt sätt. Formuleringen innebär att avsteg från lämplighetsvillkoret i FBL 3 kap. 5 § görs med stöd av undantagsbestämmelsen i FBL 3 kap. 9 §. Förbättringsvillkoret i FBL 3 kap. 9 § uppfylls av upplösande av samägande.

Kommentar:

Det framgår inte av förrättningsakten i vilken mån klyvningsfastigheten hade ett bärkraftigt skogsbruk innan klyvningen. Utifrån dess storlek, cirka 39 hektar, och läge i en del av landet med god bonitet, medel 7,5 m³ sk, bör den uppnått en rimlig virkesproduktion även om upp till 30% av marken utgjorde impediment.

3.1.1.3 1438-537, Västra Götalands Län

Skogsfastighet klyvs till två klyvningslotter, en bebyggd på 31,5 ha och en obebyggd på 5 ha. FLM beskriver klyvningslotterna som "inte lämpliga skogsfastigheter". FLM uppger att fastighetsbildningen utgör ett steg i en succesiv förbättring av fastighetsindelningen och att klyvningen bidrar till att oenigheter kring fastighetens skötsel undviks så att skogen kan skötas bättre i framtiden. FBL 3 kap. 9 § tillämpas med stöd av upplösande av samägandet som förbättring.

Kommentar:

Samråd har gjorts med Länsstyrelsen som inte haft något att erinra. De har alltså ansett att fastighetsbildningen inte leder till någon skadlig delning av skogen. Denna bedömning bör utgå från att klyvningslotterna utgörs av skäften som ligger långt från varandra. Det påverkar dock inte prövningen av lämplighet för klyvningslotterna.

3.1.1.4 1460-825, Västra Götalands Län

Hel bebyggd lantbruksfastighet regleras till annan bebyggd lantbruksfastighet. Sedan görs klyvning till två bebyggda skogsfastigheter, vilka bedöms som inte varaktigt lämpliga för sina ändamål. FLM uppger att fastighetsbildningen utgör ett steg i en succesiv förbättring av fastighetsindelningen och att klyvningen sker för att värna om skogens framtida skötsel. FBL 3 kap. 9 § tillämpas med stöd av upplösande av samägandet som förbättring.

Kommentar:

Det framgår inte av förrättningsakten vad bedömningen av klyvningslotternas lämplighet grundas på. Inte heller klyvningsfastighetens lämplighet före klyvningen framgår.

3.1.1.5 1460-924, Västra Götalands Län

Obebyggd lämplig skogsfastighet klyvs till en lämplig och en olämplig obebyggd skogsfastighet. Det är två skilda skiften som klyvs så att de bildar egna fastigheter. Den mindre klyvningslotten beskrivs som inte varaktigt lämpad för sitt ändamål. FLM uppger att "däremot utgör fastighetsbildningen ett steg i en successiv förbättring av fastighetsindelningen" och att "klyvningen bidrar till att oenigheter kring fastighetens skötsel undviks och skogens omvårdnad kan ske på ett mer ändamålsenligt sätt". FBL 3 kap. 9 § tillämpas med stöd av upplösande av samägande som förbättring.

Kommentar:

Den olämpliga klyvningslotten är 14 ha, ingen beräkningsgrund för dess lämplighet anges. Men det är tämligen uppenbart att den är långt under gränsen. Eftersom det är en lämplig fastighet som klyvs och den mindre lotten är så liten är det uppenbart att upplösande av samägandet är den enda förbättringen som uppkommer genom fastighetsbildningen.

3.1.1.6 1492-538, Västra Götalands Län

En skogsfastighet klyvs till två klyvningslotter med samma ändamål på 29 ha och 34 hektar. Ingen beräkningsgrund för lämpligheten anges och det framgår ej heller om lotterna blir lämpliga. FLM anger att syftet med fastighetsbildningen är att dela ägandet, att *“framtida skötsel och underhåll av fastigheterna underlättas av att ägarna kommer isär”* samt att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

Kommentar:

Utifrån de formuleringar som FLM väljer att använda i redogörelsen får det tolkas som att FLM tillämpar FBL 3 kap. 9 § med upplösande av samägande som förbättring.

3.1.2 Jordbruksfastighet - Avsteg från FBL 3 kap. 5 §, FBL 3 kap. 9 § tillämpas

3.1.2.1 1421-1747, Västra Götalands Län

“Ofullständig lantbruksfastighet” på 18,5 ha, som består av mestadels berg och ängsmark, klyvs till två olämpliga lantbruksfastigheter. Klyvningen innebär att klyvningsfastighetens två skiften delas upp. FLM uppger att fastighetsbildningen utgör ett steg i en successiv förbättring av både ägandestrukturen och fastighetsindelningen och att klyvningen medför att ägandet renodlas vilket möjliggör en rationellare framtida förvaltning av fastigheterna. FBL 3 kap. 9 § tillämpas med förbättring av fastighetsindelningen som förbättring förstärkt av upplösande av samägandet.

Kommentar:

FLM anger att fastighetsindelningen förbättras. Förbättringen som FLM avser bör gälla att det är två skilda skiften som klyvs till två fastigheter. Vi bedömer att det inte är någon förbättring alls i det här fallet och antar att FLM har insett att det är en högst tveksam förbättring. Att FLM valt att framhäva upplösande av samägandet två gånger, en gång i ett fristående stycke med formulering som överensstämmer med vad som brukar skrivas för att visa att det kan beaktas vid tillämpningen av FBL 3 kap. 9 §, tolkar vi som att det har spelat en avgörande roll i prövningen. Därför tas denna akt med under kategorin där upplösande av samägande används som skäl.

3.1.2.2 1286-2169, Skåne Län,

Jordbruksfastighet som inte medger hållbart jordbruk klyvs till två olämpliga jordbruksfastigheter. FLM uppger att genom klyvningen upplöses ett problematiskt samägande och att det ger delägarna större möjligheter att själva styra över sin lott så att de enklare kan sälja eller arrendera ut den till ett större jordbruksföretag i närheten. FLM gör bedömningen att fastighetsindelningen därmed förbättras. FBL 3 kap. 9 § tillämpas med stöd av upplösande av samägande som förbättring.

Kommentar:

Under förrättningen hålls flera sammanträden och sakägarna är inte överens. Förrättningen har även blivit överklagad, men det framgår inte på vilka grunder och överklagandet har återtagits. En av sakägarna motsätter sig klyvningen och menar att den är mer värd utan klyvning samt att lämplighetsvillkoren bör bindra klyvning. Eftersom förrättningen är tvistig och fastigheten redan innan klyvning är olämplig, förlitar sig FLM helt på upplösande av samägandet som skäl för fastighetsbildningens lämplighet.

3.1.3 Skogsfastighet - Förstärker FBL 3 kap. 5 §, FBL 3 kap.7 § prövas

3.1.3.1 1443-516 Västra Götalands Län

Klyvning av en lämplig skogsfastighet i två delar. FLM beskriver en av klyvningslotterna som "inte fullt ut lämplig", men hävdar att en upplösning av samägandet uppväger detta eftersom sakägarna inte är överens om drift eller försäljning. FLM nämner inte att FBL 3 kap. 7 § tillämpas men oavsett om det var avsikten blir det resultatet. Det är en skogsfastighets lämplighet som förstärks med upplösande av ett dåligt fungerande samägande.

Kommentar:

Det framgår inte i förrättningsakten vilken tillväxt m^3 sk som bedömningen grundas på. Det går därför inte att avgöra hur stor brist i produktionen som vägs upp med hjälp av upplösandet av samägandet.

3.1.3.2 1490K-2013/81, Västra Götalands Län

En olämplig skogsbruksfastighet sammanläggs med en lämplig skogsbruksfastighet. Genom klyvning av den sammanlagda fastigheten bildas tre skogsbruksfastigheter. Alla anges vara lämpliga. FLM uppger att en av klyvningslotterna inte uppfyller produktionsmålen enligt FBL 3 kap. 7 §, men att en olämplig fastighet utplånas och arronderingen förbättras. FLM uppger även att "uppdelningen av det gemensamma ägandet kan antas förbättra förutsättningarna för ett aktivt skogsbruk." FLM drar utifrån detta slutsatsen att fastighetsbildningen inte innebär någon skadlig delning av den lämpliga skogsbruksfastigheten. FLM tillämpar upplösande av samägande som förbättring för att uppfylla villkoret i FBL 3 kap. 7 §.

Kommentar:

En sak som här är intressant att notera är att alla sakägare lämnar skriftliga godkännanden av förrättningen och avsäger sig därmed rätten att överklaga under överklagandetiden, kanske var FLM lite osäker på om det skulle hålla för prövning. Det framgår inte i förrättningsakten vilken tillväxt

m³sk som bedömningen grundas på. Det går därför inte att avgöra hur stor brist i produktionen som vägs upp med hjälp av upplösandet av samägandet.

3.1.3.3 0683-2309 Västra Götalands Län

Fem fastigheter sammanläggs, sedan görs klyvning till tre klyvningslotter, från klyvningslotterna avstyckas bostadsfastigheter. En av klyvningslotterna blir en skogsfastighet som ligger något i underkant av produktionsmålen i FBL 3 kap. 7 §, den har en produktion på ca 180 m³sk. FLM anger bland annat att nya gränser för skogsmarken inte bildas, att klyvningslotten har tillgång till befintliga vägar och att klyvningen innebär ett uppbrytande av samägandet vilket medför att skötseln av skogen förenklas då ägarna självständigt kan ansvara för deras respektive skogsmark. FLM drar slutsatsen att sammantaget uppfylls villkoret i FBL 3 kap. 7 §.

Kommentar:

FLM har många skäl att godta klyvningslottens produktion. Upplösande av samägandet kan i det här fallet eventuellt vara en förstärkning av redan tillräckliga skäl. Det går inte att avgöra hur stor inverkan varje enskilt skäl har för att kunna godta en något lägre produktion. Akten måste därför tas med som ett fall där upplösande av samägande används för att uppnå produktionsmål enligt FBL 3 kap. 7 §.

3.1.3.4 0617-979 Västra Götaland

Skogsfastighet klyvs till två lämpliga skogsfastigheter, den ena uppnår inte en storlek som medger ett bärkraftigt skogsbruk. FLM anger bland annat att nya gränser för skogsmarken inte bildas, att klyvningslotten har tillgång till befintliga vägar och att klyvningen innebär ett uppbrytande av samägandet vilket medför att skötseln av skogen förenklas då ägarna självständigt kan ansvara för deras respektive skogsmark. FLM drar slutsatsen att sammantaget uppfylls villkoret i FBL 3 kap. 7 §.

Kommentar:

FLM har många skäl att godta klyvningslottens produktion. Upplösande av samägandet kan i det här fallet eventuellt vara en förstärkning av redan tillräckliga skäl, men eftersom det inte går att avgöra hur stor inverkan varje enskilt skäl har för avgörandet måste akten tas med som ett fall där upplösande av samägande används för att uppnå produktionsmål enligt FBL 3 kap. 7 §. En i stort sett identisk situation uppstår som i förrättningen ovan. Det är samma förrättningslantmätare som genomfört förrättningen och han använder så gott som identiska skäl.

3.1.3.5 2080-5079, Dalarnas Län

Skogsfastighet klyvs till två lämpliga skogsfastigheter, från en av dessa avstyckas en bostadsfastighet. FLM uppger att klyvningslotterna ligger något under det riktmärke som finns vid bedömningen av skadlig delning av skogsmark. FLM anger att båda lotterna har nära till allmän väg och den ena har tillgång till befintlig väg inom dess område. FLM anger också att klyvningsåtgärden innebär att förutsättningarna för att bruka skogen förbättras då ägandet koncentreras till en person. FLM gör bedömningen att sammantaget är villkoret i FBL 3 kap. 7 § uppfyllt.

Kommentar:

FLM anger här flera skäl som var för sig kan användas för prövningen av FBL 3 kap. 7 §. Men eftersom det inte går att avgöra om de enskilt skulle räcka får det ses som att upplösande av samägande i detta fall är ett avgörande skäl.

3.1.3.6 0821-802, Kalmar Län

Genom sammanläggning och klyvning bildas en jordbruksfastighet och en skogsfastighet av två tidigare jordbruksfastigheter. En av klyvningslotternas virkestillväxt anges vara 190 m³sk, vilket är något under riktlinjen för prövning av FBL 3 kap. 7 §. FLM anger att skiftesutformningen är lika bra eller bättre än innan förrättningen och att upplösandet av samägandet medför att skogen kan antas skötas bättre. Skogsstyrelsen ansåg att fastighetsbildningen var olämplig och stred mot syftet med FBL 3 kap. 7 §. FLM anger att det finns en risk för att förrättningen överklagas och skjuter upp tekniska åtgärder tills förrättningen vunnit laga kraft.

Kommentar:

Att FLM i det här fallet utan vidare motivering går emot skogsstyrelsens samrådsyttrande är anmärkningsvärt. Redogörelsen och hela akten är mycket kort för att gälla en förrättning där beslut går emot samrådsyttrande och en risk för överklagande föreligger.

3.1.4 Jordbruksfastighet - Förstärker FBL 3 kap. 5 §, FBL 3 kap.6 § prövas

3.1.4.1 0684-875, Västra Götalands Län

Klyvning av "väl sammansatt jordbruksfastighet med vackert läge" som i protokollets sammanfattning av ärendet även beskrivs som "liten för att delas och borde i första hand få bestå som en enhet." Sedan skriver FLM i följande mening: "Samägandet fungerar emellertid inte idag." I skälen för fastighetsbildningen uppges de genom klyvningen bildade fastigheterna, en bostadsfastighet med möjlighet till viss odling och djurhållning och en "skogsbruksdominerad lantbruksfastighet", vara lämpliga för sina ändamål.

Kommentar:

Av vad som framkommer i sammanfattningen är det uppenbart att delningen innebär att FBL 3 kap. 6 § måste prövas, i skälen nämns inte hur detta görs och i den avslutanden meningen för skälen uppges inte heller villkoret i paragrafen som uppfyllt. "Klyvningen får sammantaget inte anses strida mot bestämmelserna i 3 kap. 1,3,5 och 8 §§ fastighetsbildningslagen samt mot nuvarande och rådande rättspraxis på området." Att FBL 3 kap. 6 § inte nämns kan bara tolkas som att FLM ansåg att det var uppenbart att paragrafen inte utgjorde något hinder.

FBL 3 kap. 6 § hindrar fastighetsbildning som medför olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Den olägenhet av betydelse som åsyftas i paragrafen är bland annat fastighetsbildning som försämrar förutsättningarna för jordbruksdrift berörande bärkraftiga jordbruksenheter. Eftersom klyvningsfastigheten beskrivs som "väl sammansatt jordbruksfastighet" som inte borde delas, är det uppenbart att det finns en risk att försämring uppkommer. Det som uppges kunna användas för att uppfylla villkoret i FBL 3 kap. 6 § är att den samägda förvaltningen inte fungerar. Det kan antas att FLM ansåg att även själva klyvningslotternas utformning har bidragit. Det är dock även tänkbart att FLM uppges att den samägda förvaltningen inte fungerar kan tolkas som att det i dagsläget är uppenbart att det inte finns någon verksamhet att försämma och att 3 kap. 6 § därmed inte hindrar fastighetsbildningen.

3.1.5 Bostadsfastighet - Avsteg från FBL 3 kap. 1 §, FBL 3 kap. 9 § tillämpas

3.1.5.1 1486-1088, Västra Götalands Län

Klyvning av fastighet med två bostadshus och allmän plats för väg samt grönområden. Hela fastigheten omfattas av detaljplan. Sakägarna är inte överens om hur den mark som är allmän plats ska behandlas och FLM påpekar tidigt i förrättningen att möjligheterna för klyvning är begränsade av att uppdelning av allmän plats kan hindras av lämplighetsvillkoren. En av sakägarna vill att samägandet ska upplösas i sin helhet, även omfatta den allmänna platsen, och överenskommelse om sådan klyvning skrivs. I redogörelsen skriver FLM att klyvningen innebär en uppdelning av den allmänna platsmarken, men att fördelarna av att upplösa samägandet överväger eventuella nackdelar med uppdelningen. FLM tillägger sedan att klyvningen i övrigt görs i enlighet med detaljplan. I redogörelsen framgår ingen annan motivering för avsteg från lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 §.

Kommentar:

I sammanträdesprotokoll och bilagor framgår att sakägarna vill sälja mark i sina klyvningslotter för byggande av bostäder och att kommunen lämnat positivt planbesked för byggnation. Det gör dock ingen skillnad för prövningen av lämplighetsvillkoret då allmän plats ändå kommer att delas upp. FLM verkar ha utgått från den inställningen då han valt att ta med ovan nämnda skäl i redogörelsen. De fördelar som upplösandet av samägandet här leder till är att ägarna kan sälja mark från enskilda istället för samsköpta fastigheter och då är mer positivt inställda till att utveckla markanvändningen. Frågan som då uppstår är om fastighetsbildningen kan anses vara ett steg mot enlighet med plan då

det endast skulle gälla för det planbesked kommunen lämnat. För den vid förrättningen gällande planen innebär fastighetsbildningen det motsatta.

3.2 Används som förstärkning av andra fullt tillräckliga skäl

I nedan beskrivna paragrafer ges ingen utförlig beskrivning av akterna då dessa endast berör upplösande av samägande när det inte är centralt för prövningen. Det finns inget som hindrar att upplösande av samägande tas med i protokoll vid klyvning. Därmed spelar de omständigheter som råder under förrättningen ingen roll eftersom motiveringen används skilt från beslut.

3.2.1.1 2521-16/3, Norrbottens Län

Klyvning av skogsfastighet för fortsatt skogsbruk i två lotter. Under skälen till fastighetsbildningen beskriver FLM klyvningslotterna som lämpliga och anger att de har en storlek på 84 ha respektive 103 ha efter förrättningen. Ingen annan beräkningsgrund för fastigheternas lämplighet anges. Om man utgår från medelboniteten för Norrbottens Län, 2,8 m³sk, är det tydligt att fastigheterna uppfyller villkoren. FLM väljer ändå att förstärka sina skäl genom att ange att upplösandet av samägandet medför att skogen kan skötas effektivare.

3.2.1.2 1480K-2016F320, Västra Götalands Län

Görs mycket bra fastighetsbildning för fastighetsindelningen. FLM har många starka skäl för att det är en ytterst lämplig fastighetsbildning ur i princip alla aspekter, men förstärker ändå med motivering upplösa samägande.

3.2.1.3 1435-1608, Västra Götalands Län

Klyvning av industrifastighet i två skiften. Klyvningslotterna utgörs av skiftena och inga gränser ändras. Inget talar emot fastighetsbildningen men FLM väljer ändå att förstärka sina skäl genom att ange att upplösandet av samägandet medför att fastigheterna kan förvaltas bättre.

3.2.1.4 2523-2017/5, Norrbottens Län

En stor skogsbruksfastighet klyvs till två klyvningslotter med samma ändamål. Klyvningslotterna blir båda lämpliga för sina ändamål. Deras storlek gör det uppenbart att någon redovisning av bonitet inte är nödvändig. Klyvningen berör även strandområde men bedöms inte påverka detta bland annat på grund av att markanvändningen inte kommer att ändras till följd av åtgärden. I redogörelsen anger FLM följande: *“Genom klyvningen upplöses ett samägandeförhållande, detta ger ägarna ett större ekonomiskt utbyte samt bättre möjlighet att bruka sina fastigheter.”*

3.2.1.5 2510-16/19 Norrbottens Län

Klyvning av stor fastighet till tre klyvningslotter. Två för bostadsändamål och en för skogsbruk. Klyvningslotterna anses vara lämpade för sitt ändamål och det är uppenbart att lämpligheten inte behöver ifrågasättas för någon av lotterna. FLM har skäl att anse att fastighetsindelningen *förbättras* i samband med klyvningen. FLM väljer ändå att förstärka sina skäl genom att ange att upplösandet av samägandet medför att fastigheterna kan förvaltas bättre.

3.2.1.6 2580-16/81 Norrbottens Län

Skogsbruksfastighet klyvs till två klyvningslotter. Klyvningslotterna uppfyller lämplighetsvillkoren och uppnår kraven på avkastning och arrondering med råge. Inte heller någon skadlig uppdelning av skogen uppkommer i samband med klyvningen. FLM anger utöver övriga skäl för fastighetsbildningen följande: *“I bedömningen av klyvningslotternas lämplighet ska också vägas in att ett eget ägande bidrar till en lämpligare fastighetsindelning.”*

3.2.1.7 2581-16/2 Norrbottens Län

En större skogsbruksfastighet klyvs till två mindre fastigheter med samma ändamål. Båda har en årlig tillväxt på 200 m³sk och anses lämpliga. Varken strandskydd eller möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen påverkas och det är uppenbart att fastighetsbildningen inte möter några hinder. FLM anger utöver övriga skäl för fastighetsbildningen följande: “Genom klyvningen upplöses ett samägandeförhållande, detta ger ägarna ett större ekonomiskt utbyte samt bättre möjlighet att bruka sina fastigheter.”

4 Analys

Majoriteten av akterna i resultatdelen är från Västra Götalands Län. Av de 246 akter som undersökts där nämns upplösande av samägande i 15 akter, det vill säga 6%. Användningen med avgörande verkan är i särklass vanligast förekommande i Västra Götaland. I de andra länen nämns upplösande av samägande i endast ca 1% av akterna, förutom i Norrbottens Län där det nämns i ca 7% av akterna. I Norrbotten har dock upplösande av samägande ingen avgörande verkan i någon av akterna. Om antalet som hittades i Västra Götaland jämförs med hur ofta FBL 3 kap. 9 § används i länet blir det tydligare hur vanlig denna typ av användning är. I ca 40 % av de akter där paragrafen tillämpas vid klyvning, används upplösande av samägande för att uppfylla förbättringsvillkoret.

Förrättningsakterna som tagits med i resultatdelen är gjorda av en bred variation av förrättningslantmätare. Systemet med kollegiegranskning inom lantmäterimyndigheterna leder till att det är fler förrättningslantmätare än de som tagit beslut i förrättingarna som bekräftar skälet som godtagbart. Det innebär att resultatet inte kan förkastas som undantag beroende av enstaka förrättningslantmätarens uppfattning eller missuppfattning.

Det går inte, utifrån denna, studie att dra några slutsatser om varför majoriteten av akterna i resultatdelen, där upplösande av samägande används med avgörande verkan, är från Västra Götalands Län. Förhållanden som påverkar fastighetsbildning varierar mycket i landet. Ett särskilt tydligt exempel är hur Dalarnas Län avviker från de andra länen. Där är upp emot 80% av de klyvningar som gjorts under den studerade tidsperioden så kallade omarronderingar. I sådana fall är syftet med klyvningarna att förbättra fastighetsindelningen, en naturlig följd av det är att det inte finns någon anledning att använda upplösande av samägande som skäl. I de akter från Dalarnas Län där upplösande av samägande nämns har det ingen avgörande verkan för beslut.

Inledningsvis har det genom studien uppdagats en stor skillnad i motiven till vad klyvning var ämnat att vara mot hur det idag används. Klyvningen, som har delat ursprung med fastighetsreglering, var från början tänkt som ett verktyg för större fastighetsbildningar där upplösandet mer eller mindre underlättade förrättningen som helhet. Endast i väldigt få fall var det tänkt att det skulle användas fristående. Idag är istället situationen den omvända. Man har börjat att prioritera det klyvningen innebär - upplösande av samägande - till den grad att man låter det vara avgörande i frågor såsom lämplighet för fastigheter. Ett skifte i synsätt som påkallar frågan om det egentligen är relevant att utgå från förarbetenas motiv, när användningen inte är den som avsågs där.

Utgångsläget inför en klyvningsförrättning är, som lantmäteriet anförde i NJA 1999 s.339, att det vid klyvning finns större möjligheter att ta hänsyn till personliga och sociala önskemål och att klyvning inte syftar till att åstadkomma bästa möjliga

fastighetsindelning utan till att upplösa ett samäganderättsförhållande. Trots att klyvning är ett tämligen speciellt fall av fastighetsbildning gäller villkoren för fastighetsbildning i lika hög grad för det som för all annan fastighetsbildning. Eftersom klyvning innebär att nybildning av fastigheter görs ska kraven till och med ställas högre än för annan typ av fastighetsbildning. Samtidigt är förrättningslantmätaren i hög grad låst till att pröva enligt de yrkanden som framställs och är tvingad att genomföra klyvningen om minst en lott kan läggas ut enligt yrkande. När FLM ställs inför en klyvning där det finns ett uppenbart behov av att upplösa samägandet är det nära till hands att söka med ljus och lykta efter möjligheter att få till stånd en klyvning. Alternativet kan innebära att ägarna blir tvingade att sälja. Det som gör klyvning speciellt är just att upplösande av samägandet är en nytta som uppkommer genom dess genomförande. Men det är inte helt uppenbart hur denna nytta kan utnyttjas för att få till stånd en önskvärd klyvning.

Det finns fall då det tydligt framgår att upplösande av samägandet kan göras till en del av det som utgör lämplighet. Vid prövning av FBL 3 kap. 5 §, 7 § och 9 § för skogsfastigheter. Då har förrättningslantmätaren ett tydligt stöd i formulering från förarbete till fastighetsbildningslagen.

De andra fallen, berörande jordbruksfastigheter, är emellertid inte lika uppenbara och det speglas av resultatet i denna studie. Förrättningslantmätaren kan tillämpa FBL 3 kap. 9 § med stöd av upplösande av samägandet som förbättring, eller pröva FBL 3 kap. 6 § med upplösande av samägandet för att visa att olägenhet av betydelse inte uppkommer. FLM måste i dessa fall förlita sig på rättsdogmatiska tolkningar och härledningar utan tydligt stöd från varken rättspraxis eller litteratur. För jordbruk finns ingen motsvarande formulering i förarbete som för skog. Vid skogsbruk är ägoförhållanden något som påverkar fastighetens produktion *utöver* fastighetens produktionsförmåga. För jordbruksfastigheter utgår produktionsförmågan istället från vad ägaren *kan* göra med fastigheten. Med anledning av detta samband kan alltså ägoförhållanden påverka produktionsförmågan för jordbruksfastigheter. På grund av jordbruksfastigheters komplexitet och avsaknandet av ett uttalat samband mellan ägande och lämplighet, är det svårt för förrättningslantmätare att veta i hur stor utsträckning upplösande av samägandet har påverkat lotternas lämplighetsbedömning. Det leder till att det blir svårt att använda som skäl för beslut.

Till följd av ovan beskrivna problematik kring jordbruksfastigheter kvarstår samma problematik vid prövning av FBL 3 kap. 9 §. I både förarbeten och handbok FBL utgår beskrivningen av FBL 3 kap. 9 § från synvinkeln att det är fastigheternas egenskaper som ska beaktas. Inget rättsfall har ännu låtit upplösande av samägande ha avgörande verkan för sådana beslut.

Resultatet av genomgången av akter visar att upplösande av samägandet används i förrättningar på ett sätt som *bör vara* tillåtet enligt lagstiftning och förarbeten, förutom

enstaka undantagsfall. Den användning som är vanligast är den som har tydligast stöd i förarbete och den användning som kräver den mest långsökta tolkningen är den minst vanligt förekommande.

Upplösande av samägande har använts som förbättring vid avsteg från lämplighetsvillkor i FBL 3 kap. 5 § enligt FBL 3 kap. 9 §, avseende skogsbruksfastigheter. Upplösande av samägande har använts som skäl för lämplighet vid prövning av FBL 3 kap. 6-7 §§. För 6 § finns dock bara en akt. Det finns även en akt där avsteg görs från FBL 3 kap. 1 §, det får ses som ett undantagsfall.

För FBL 3 kap. 5 § och 7 § används upplösande av samägande som skäl då klyvningslotter bedöms som “inte fullt ut lämpliga” eller då det anges att de “ligger något i underkant” av produktionsmålen. I många av akterna framgår ingen beräkningsgrund för lämpligheten. I dessa är det svårt att avgöra om användningen kan anses vara för att uppväga *något*. I de akter som beräkningsgrund framgår används upplösande av samägande i överensstämmelse med vad som i anges förarbete, “*om det kan antas att skogen kommer att vårdas bättre efter fastighetsbildningen, kan det vara ett skäl att acceptera något lägre värden*”.

I samtliga akter där beräkningsgrund för produktionsförmåga framgår görs prövningen av FBL 3 kap. 7 § i enlighet med vad som visats i rättspraxis.

Det är otydligt i förarbeten, lagstiftning och rättspraxis i vilken mån upplösande av samägande kan anses uppfylla förbättringsvillkoret i FBL 3 kap. 9 §. Eftersom användningen och vikten av argument skiljer från akt till akt, och varje förrättning har sina unika omständigheter, är det tydligt att det är svårt att avgöra vilken vikt upplösande av samägande *bör* ges. Förättningslantmätarna verkar dock generellt ha en hälsosam respekt för användningen och håller sig oftast på den säkra sidan. Det finns här till stora delar obeprövad mark och inom ramen för denna studie har vi funnit att upplösandet har använts godtyckligt på vissa håll. Å andra sidan finns det inget som definitivt kan sägas är rätt eller fel i denna situation. Eftersom tillämpliga lagrum och rättspraxis inte ger någon vägledning finns det inget att utgå ifrån förutom en princip om att upplösande av samägande i odefinierad utsträckning *är en förbättring*.

5 Slutsatser

Upplösande av samägande används inom samtliga undersökta län, om än i olika utsträckning. I två av fem län är användningen relativt vanlig. I övriga län är användningen sällsynt förekommande. Användningen varierar även i den mån att skälet används i olika syfte; med avgörande effekt eller som förstärkning utan direkt avgörande effekt på beslutet.

Användningsområdena som har funnits för tillämpning av skälet är uppdelat i två huvudgrenar. Dessa är där tillämpning sker för att uppfylla lämplighet, eller för att uppfylla förbättring av fastighetsindelning vid avsteg från lämplighet. Gemensamt för båda dessa är att det finns olika inbördes tillämpningssätt för jord- respektive skogsbruk.

De tillämpningar av upplösande av samägande som förekommer ligger inom det tolkningsutrymme som finns med dagens lagstiftning med dess motiveringar och rättspraxis. Med detta sagt så finns det givetvis anomaliteter som avviker från denna struktur. Det leder till slutsatsen att dagens användning av upplösande av samägande i praktiken sker på ett tillåtet sätt. Det används till största delen inom lagstiftningens ramar, men även på sätt som kan verka närma sig utkanten av dessa ramar. I vissa fall går det inte att avgöra om beslut kan bedömas som felaktiga eller ej, eftersom det inte finns vägledning genom rättspraxis eller lagstiftning. Den naturliga följderna av detta är alltså att det i flera sammanhang *kan* användas godtyckligt av lantmätare.

6 Framtida studier

Denna studie utgör ett första steg i en undersökning av hur upplösande av samägande används som skäl för beslut i förrättningar. Resultatet visar att det används och att användningen varierar mellan de undersökta länen. På grund av det begränsade antalet akter och län kan inte några andra slutsatser om användningen dras utifrån denna studie. Som fortsättning på arbetet kan fler akter i fler län och över en längre tidsperiod undersökas. Bland annat skulle fler län ge större möjligheter att dra slutsatser om variation i användningen mellan länen och en längre tidsperiod kan bidra till att skapa en uppfattning om utvecklingen av användningen.

För författarna har detta arbete till stor del sitt ursprung i diskussion om hur synen på klyvning har förändrats i takt med det politiska klimatet och om vad denna förändring leder till. För att ge en bredare bild hur klyvning uppfattas idag kan intervjuer med förrättningslantmätare genomföras. Det kan även utveckla studien genom att ge en uppfattning om i vilken grad de är medvetna om möjligheterna till användning av upplösande av samägande som skäl för beslut. Om offentlig försäljning görs oftare istället för klyvning innebär det en stor skillnad för fastighetsindelningen i stort. Det vore därför intressant att komplettera detta arbete med en undersökning av i vilka fall alternativ till klyvning används.

Källförteckning

Litteratur

Bonde, F. Dahlsjö, A. Julstad, B. (2016). *Fastighetsbildningslagen en kommentar*. Norstedts juridik AB.

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

Hartman, Jan, *Vetenskapligt tänkande: från kunskapsteori till metodteori*, 2., [utök. och kompletterade] uppl., Studentlitteratur, Lund, 2004.

Jensen, U. (2012). *Panträtt i fast egendom*. Upplaga 9. Iustus förlag AB.

Julstad, B. (2015). *Fastighetsindelning och markanvändning*. Upplaga 5. Norstedts juridik AB.

Kalbro, T. (2015) *Markexploatering*. Upplaga 5. Norstedts juridik AB.

Kungl. Majts proposition 1969:128 med förslag till fastighetsbildningslag.

Proposition 1969:128 med förslag till fastighetsbildningslag.

Regeringens proposition 1989/90:15, Om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m.

Regeringens proposition 1993/1994:27, Om ändringar i fastighetsbildningslagen

Statens offentliga utredningar 1963:68, Fastighetsbildning.

Internet

Ekbäck, P. (2017). *Översikt av fastighetsbildningslagen före FBL*. Hämtad från: <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:455707/FULLTEXT01.pdf>

Lantmäteriet, 20170503. Hämtad från: <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Min-fastighet/Oklarheter-kring-fastighet/Legalisering/>

Lantmäteriet, 20170513. Hämtad från:

<http://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Fastighetsinformation/Fastighetsregistret/Fastighetsregistrets-innehall/Inteckningar/>

Olsen, Lena. Rättsvetenskapliga perspektiv. *Svensk juristtidning*. Häfte 2 (2004). Hämtad från <http://svjt.se/svjt/2004/105/> den 2017-05-04.

Övriga dokument

Nilsson, A. (2007). *Värdering av tomtmark med bus på ofri grund vid klyvning* (Examensarbete inom fastighetsvetenskap). Lunds universitet, Institutionen för teknik och samhälle, Box 118, 221 00 Lund.

Rättsfall

NJA 2004 s. 549 (NJA 2004:61)

NJA 1999 s.339 (NJA 1999:48)

NJA 1982 s. 40 (NJA 1982:9)

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) F 7181-14

Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) F 11230-15

Mark- och miljödomstolen (MD) F 463-15

Svea hovrätt, avd 14, 1990-10-08, Ö 419/90

Handböcker

Lantmäteriet Division Fastighetsbildning. *Handbok FBL – Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*. Hämtad från <http://www.lantmateriet.se/sv/Om-Lantmateriet/Rattsinformation/Handbocker/> den 2017-05-12.

