



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060204

**DOM**  
2016-06-20  
Stockholm

Mål nr  
F 8671-15

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-09-17 i mål nr F 3432-14, se bilaga

## KLAGANDE

I M

Ombud: Advokat S A

## MOTPART

E M

Ombud: Advokat A L

## SAKEN

Klyvning av fastigheten X i Uddevalla kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut den 22 augusti 2014 i den del som avser ersättning samt återförvisar förrättningen i denna del till Lantmäteriet för vidare handläggning.
2. Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att Lantmäteriets beslut den 22 augusti 2014 om bildande av nytt servitut för befintlig brygga och båtplats (1485K-14/86.1) fastställs.

Dok.Id 1265509

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

3. Mark- och miljööverdomstolen avslår I Ms överklagande i övrigt.
  
  4. I M ska betala ersättning till E M för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 12 600 kr, allt avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
-

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**I M** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand bifaller hennes yrkande vid Lantmäteriet. I andra hand har hon yrkat att målet återförvisas till Lantmäteriet för prövning av ärendet i dess helhet.

Hon har vidare yrkat att hon ska befrias från att betala **E Ms** rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader vid såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen.

**E M** har bestritt överklagandet och har för egen del yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Parterna har vidhållit vad de anfört i mark- och miljödomstolen samt i huvudsak tillagt följande.

*IM*

Mark- och miljödomstolen har felaktigt ansett att det inte föreligger aktuella kommunala ställningstaganden om planering som innebär att det är motiverat att beteckna skogsfastigheten som en exploateringsfastighet. På skogsfastigheten finns fyra arrendetomter, två sjöbodar, en lillstuga, sex markarrenden varav fyra med byggnader i form av friggebodar samt en där bostadsbyggnaden delvis placerats på skogsfastigheten. Därutöver finns flertal områden som gränsar direkt till bostadsområden som är lämpliga att utvidga.

Skogsfastigheten upptar en stor del av Ammenäsområdet och är därför den i särklass mest utsatta fastigheten för exploatering. Den är därför inte varaktigt lämpad som skogsfastighet i ett område där kommunens egna prognoser anger att det kommer att

ske hög nivå av bostadsbyggande. Skogsfastigheten ska därför värderas som en exploateringsfastighet.

Att det i samrådsförslaget från 2013 anges att området inte är redovisat som utbyggnadsområde för bostäder saknar betydelse i detta mål och det är fortfarande oklart hur samrådsförslaget kommer att hanteras av kommunen. Mark- och miljödomstolen har felaktigt tillmätt samrådshandlingen en betydelse som den inte har. Den politiska ledningen har andra ambitioner med området, vilket också styrks av kommunens egna befolkningsprognoser för Ammenäs samt gällande översiktsplan.

I Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-04-15 i mål nr F 7181-14 var omständigheterna inte på något sätt jämförbara med detta mål. Fastigheten var inte utsatt för bebyggelsestryck och ingick inte i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det saknades kommunala befolkningsprognoser eller översiktsplaner som angav att fastigheten skulle kunna komma att ändra karaktär.

Skogsfastigheten inbringar redan idag intäkter genom bostadsarrenden, tillskotts försäljningar av mark för att skapa lämpligare fastighetsindelningar för åretruntboende, samt möjligheter att ta ut bryggavgifter. Det råder stark efterfrågan på att köpa mark för exploatering och förfrågningar om detta förekommer varje vecka. Förfrågningarna omfattar uteslutande mark på skogsfastigheten där 14,4 hektar grönområde ingår, vilket felaktigt har värderats till 72 000 kr. Den av lantmätaren bedömda råmarken utgör fin exploateringsmark, vilken för 2,9 hektar felaktigt har värderats till 1 215 000 kr. Det utgör värdet av en enda tomt med sjöutsikt.

Fastigheten är idag en bebyggd lantbruksenhet. På lantbruksenheten finns jord- och skogsarealer. Skogsarealen behövs för lantbruksenheten bland annat för husbehovsuttag av ved och virke för underhåll av befintliga ekonomibyggnader, samt även viss sidoinkomst genom extern försäljning av timmer. Genom beslutet skapas inte någon lämplig bostadsfastighet. Däremot skapas en halvlämplig bebyggd jordbruksfastighet som varken försvårar kommande planläggning eller ingår i område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Jordbruksfastigheten lämpar sig inte för kommersiell drift. Trots det har fastigheten ett högt likvidvärde jämfört med

skogsfastigheten. Jordbruksmarken är förenad med mycket arbete och liten inkomstmöjlighet. Fastigheten har inte ens möjlighet att ha egen brygga, saknar skog och kommunalt VA.

I Lantmäteriets beslut har det inte klarlagts till vilken av lotterna som ön Lilla D hör och mark- och miljödomstolen har inte berört dessa frågor alls. Ön täcks inte in i rekvisitet ”mindre” enligt 1 kap. 5 § jordabalken och skulle därmed ha prövats och omfattats av graderings- och likvidvärderingarna. Ön tillhör X och är inte samfäll.

Lantmätaren har inte prövat värdet av vattenrätt. Lantmätaren har inte heller utrett fastighetens alla delvärden och utkomstmöjligheter på ett fullständigt sätt. Domen är ologisk genom att den innebär att jordbruksmark förs över till skogsfastigheten med lantmätarens anvisning att marken kan omvandlas från jordbruksmark till skogsplantering. Det är direkt felaktigt att skapa nya skogsplanteringar i ett område som av kommunen prognosticeras som lämplig för utökad bostadsbebyggelse. Lantmätaren har inte samrått med kommunen i den delen och åtgärden motverkar lämplig planläggning. Lantmätaren har inte heller beaktat möjligheten att lägga ut gemensamma lotter, för att på så sätt åstadkomma lämpliga fastigheter. Den frågan har överhuvudtaget inte utretts. Lantmätaren har inte väglett parterna eller på annat sätt försökt åstadkomma en lämpligare fastighetsindelning.

Mark- och miljödomstolen har inte beaktat att en jordbruksfastighet borde ha lika stor tillgång till vatten som en skogsfastighet, särskilt som fastigheterna ligger med närhet till vatten. Det finns en urgammal rätt för gårdarna i området att kunna använda bryggor, sjöbodar och båtuppläggningsplatser. Detta kom till uttryck senast vid anläggningsförrättning 1997. Gården X har anor från 1600-talet och genom domen fråntas jordbruksfastigheten all möjlighet att nå användbart vatten samtidigt som de andra gårdarna i området är tillförsäkrade denna rätt, med hänvisning till urgammal rätt. Det är därför viktigt med servitut för båtplats bland annat av kulturhistoriska skäl. Om bryggrätten fråntas jordbruksfastigheten, tillfaller den skogsfastigheten. Därmed påverkas utjämningslikviden till förmån för

skogsfastigheten och denna omständighet är inte utredd. Värdet av befintliga bryggor inom strandskyddade områden är stor längs Bohuskusten.

*E M*

Sakkunnigvärderingen har åsatt ett visst förväntningsvärde inom en del av E Ms lott som en följd av allmänna förväntningar om framtida ändrad markanvändning. Huruvida ansatser för förverkligande av sådan markanvändning ska realiseras är förstått upp till markägaren. E M har inga planer alls på någon utökning av bebyggelseområdet på Ammenäs och Uddevalla kommun torde inte ha annat än en teoretisk möjlighet att framskrida i detaljplaneläggning av delar av fastigheten. Inte heller i ljuset av den fördjupade översiktsplanen, som är nästan 20 år gammal, finns skäl att bedöma högre förväntningsvärden i större område än vad som gjorts i förrättningen. Uddevalla kommun har inte riktat invändningar mot fastighetsbildningen och har därmed inte ansett klyvningen motverkar lämplig planläggning. Med hänsyn till kommunens planmonopol har förrättningsmannen haft anledning att lägga stor tyngd vid kommunens positiva inställning. Klyvningen uppfyller således kravet i 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Den lott som I M tilldelats utgör en mycket välfungerande och lämplig bostadsfastighet med tillhörande funktion för mindre djurhållning.

Eftersom skogsarealen i sin helhet tillförs den andra lotten påverkas inte alls möjligheterna att ekonomiskt utnyttja skogen och fastighetsbildningen innebär därmed inte heller någon skadlig delning av skogsfastighet. Den produktiva skogsarealen uppgår till drygt 9 hektar med en medelbonitet om drygt 10 m<sup>3</sup>sk per hektar och år. Den nybildade fastigheten når därför inte upp till de nivåer som normalt uppställs som lämplighetskriterium för skogsfastigheter men inte heller i okluset skick uppbär X sådan produktivitet. Ombildningen av X innebär sålunda, att en idag olämplig jord- och skogsfastighet omvandlas till en lämplig bostadsfastighet samt en skogsfastighet vars möjligheter till fortsatt skogsbruk är opåverkade av fastighetsbildningen. Klyvningen är därför tillåten enligt 3 kap. 1, 7 och 9 §§ FBL (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-04-15 i mål nr F 7181-14).

E M uppfattar I Ms inställning i målet som att klyvning av fastighet i sig är tillåten, men att beslutet enligt klaganden skulle strida mot 11 kap. 7 § FBL.

Tillhörigheten av ön Lilla D har klarlagts i förrättningsbeslutet genom att gränsen mellan lotterna i vattenområdet beslutats förläggas enligt 1 kap. 5 § jordabalken. Det har därutöver inte varit nödvändigt för förrättningsmannens genomförande att staka ut gränsen eller åskådliggöra detta på annat sätt. Det klyvningsalternativ som förrättningsmannen valt är det som innebär minsta olägenhet utan oskälig kostnad och står även i överensstämmelse med de allmänna kraven i 3 kap. FBL.

Det kan inte anses vara av väsentlig betydelse att en jordbruksfastighet på fastlandet tillförs servitutsrätt för båtplats.

Klaganden har inte framställt något yrkande om att Mark- och miljööverdomstolen ska ställa in förrättningen. Av detta har således E M dragit slutsatsen att även I M sett de allmänna förutsättningarna för klyvning i sig av fastigheten som uppfyllda. Mark- och miljööverdomstolen är dock oförhindrad att ställa in förrättningen utan yrkande av part. Om utgången blir denna bör vardera parten svara för sin egen rättegångskostnad.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Lilla D*

I målet har fråga uppkommit om X gräns i sydväst, dvs. gränsen i vattenområdet. Det är oklart om ön Lilla D tillhör X eller samfälligheten s:2. Mark- och miljööverdomstolen anser emellertid att denna fråga inte påverkar bedömningen av klyvningslotternas lämplighet enligt kraven i 3 kap. FBL och inte heller klyvningslotternas graderingsvärde i sådan omfattning att det har betydelse för klyvningslotterna. Förutsättningar för klyvning finns således trots att frågan inte är utredd.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att för det fall Lilla D tillhör fastigheten X ska den ingå i klyvningslotten med tänkt fastighetsbeteckning Y. Frågan om fastighetstillhörighet kan dock inte avgöras inom ramen för prövningen i detta mål utan måste ske hos Lantmäteriet. Bedömningen av öns fastighetstillhörighet kan vidare ha viss påverkan på likvidvärderingen och därmed på ersättningsbeslutet. Mot denna bakgrund ska mark- och miljödomstolens dom och Lantmäteriets beslut i fråga om ersättning undanröjas och förrättningen återförvisas till Lantmäteriet i dessa delar.

#### *Klyvningslotter*

Mark- och miljööverdomstolen finner i likhet med mark- och miljödomstolen att den av Lantmäteriet beslutade klyvningen (klyvningslotterna IA och IB) uppfyller kraven i 3 kap. FBL och inte heller strider mot reglerna om graderingsvärde i 5 kap. 9 § FBL. Den medför även en bättre och mer ändamålsenlig fastighetsindelning jämfört med I Ms förslag till klyvning. I Ms yrkande ska därför avslås i denna del.

#### *Servitut för brygga och båtplats*

I enlighet med vad som framgår ovan ska klyvningen ske enligt Lantmäteriets förrättningskarta (KA1), vilket sker genom bildandet av fastigheterna Z och Y. Den fastighet som tillfaller I M, Z, har en begränsad strandlinje. Av utredningen framgår att detta område inte bedömts som lämpligt för anläggande av brygga och båtplats. Frågan blir därmed om det finns skäl för att bilda ett nytt servitut för brygga och båtplats till förmån för Z.

Enligt 7 kap. 1 § FBL ska ett servitut som bildas genom fastighetsbildning vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Kravet på väsentlig betydelse medför att den enskilde fastighetsägaren inte ska behöva tvingas in i ett servitutförhållande om inte åtgärden är av mer påtaglig betydelse för en annan



fastighet (prop. 1969:128 del B s. 545 ff). Intresset av att skydda den enskilde fastighetsägaren torde göra sig gällande i mindre utsträckning när det är fråga om fastighetsbildning genom klyvning. En klyvning har nämligen inte till syfte att åstadkomma bästa möjliga fastighetsindelning utan till att upplösa ett samäganderättsförhållande. Att bilda ett servitut mellan klyvningslotterna innebär inget intrång i någons befintliga äganderätt. Detta är särskilt klart om servitutet ska omfatta en befintlig teknisk anordning. Det bör därför, inom ramen för en sådan fastighetsbildning, finnas större möjligheter att ta hänsyn till personliga och sociala önskemål (se NJA 1999 s. 339). Fastigheten X har samägts av I M och E M. Det har vidare framkommit att I M, i egenskap av fastighetsägare, haft tillgång till den aktuella bryggan sedan lång tid. Det kan därutöver noteras att stora delar av området längs fastighetens strandlinje utgör mark som förvaltas av gemensamhetsanläggningar. Med hänsyn till dessa omständigheter finner Mark- och miljööverdomstolen sammantaget att det får anses vara av väsentlig betydelse för I M att ett servitut bildas, även om det inte är av väsentlig betydelse för I Ms klyvningslott. Servitutet får anses minska olägenheten för I M utan att oskälig kostnad uppkommer enligt 11 kap. 7 § FBL. Ett nytt servitut ska därmed bildas, varför Lantmäteriets beslut ska fastställas i denna del.

#### *Värdering*

Mark- och miljööverdomstolen gör beträffande värdering och ersättning inte någon annan bedömning än underinstanserna förutom i frågan om den påverkan som ön Lilla D kan ha på värderingsresultatet. Som redan konstaterats återförvisas därför beslutet i ersättningsfrågan till Lantmäteriet.

#### *Rättegångskostnader*

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. Bestämmelsen ska enligt 17 kap. 3 § FBL tillämpas även i fråga om rättegången i Mark- och miljööverdomstolen. Om vissa

parter står i klart motsatsförhållande till varandra i domstolen, vilket nu får anses vara fallet, bör dock deras kostnader som regel fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken. Enligt huvudregeln i 18 kap. 1 § rättegångsbalken ska förlorande part ersätta motpartens rättegångskostnader. Av 18 kap. 4 § rättegångsbalken följer emellertid att om en parts yrkande vinner bifall endast till viss del så ska vardera parten bära sin egen kostnad eller erhålla jämkad ersättning.

Mark- och miljööverdomstolens dom innebär att I M fått bifall i frågan om inrättande av ett servitut för brygga och båtplats. Hon har i viss mån även haft framgång i ersättningsfrågan då denna återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning med hänsyn till att ön Lilla Ds fastighetstillhörighet kan ha en viss påverkan på utjämningslikviden. I M har däremot inte haft framgång i målets huvudfråga, nämligen hur en klyvning av fastigheten ska genomföras. E M får sammantaget ses som vinnande part.

När ett mål ändras i sak i överrätt ska rättegångskostnaderna i underrätten bedömas på samma sätt som om målet redan där fått den utgång som enligt den högre rättens domslut ska gälla. Trots att I M vunnit i frågan om inrättande av servitut för brygga och båtplats saknas det skäl att ändra mark- och miljödomstolens reglering av rättegångskostnaderna.

E M har inte överklagat mark- och miljödomstolens dom och således har frågan om utjämningslikvidens storlek endast prövats av Mark- och miljööverdomstolen utifrån I Ms överklagande. Med hänsyn till detta och till utgången i målet ska I M förpliktas att ersätta E M 2/3 av hennes rättegångskostnader här. I M har vitsordat skäligheten av den ersättning som E M begärt. I M ska därför ersätta E M för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 12 600 kr.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Jan Gustafsson, hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson och tf. hovrättsassessorn Marie Eiderbrant, referent.

Föredragande har varit Aurora Svallbring.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-09-17  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr F 3432-14

**KLAGANDE OCH MOTPART**  
I M

Ombud: Advokaten S A

**KLAGANDE OCH MOTPART**  
E M

Ombud: Advokaten A L

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommuns beslut av den 22 augusti 2014 i ärende nr O128552

**SAKEN**

Överklagande av Lantmäterimyndighetens beslut angående klyvning av X i Uddevalla kommun

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår I Ms överklagande i sin helhet.
2. Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäterimyndighetens beslut om inrättande av servitut för brygga och båtplats (1485K-14/86-1).
3. Mark- och miljödomstolen avslår E Ms yrkande beträffande utjämningslikvid.
4. I M ska ersätta E M för rättegångskostnader med 42 771 kr, varav 30 510 kr avser ersättning för ombudsarvode. På beloppet ska utgå ränta enligt lag från dagen för denna dom till dess betalning sker.

Dok.Id 298665

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00
		<b>E-post:</b> mmd.vanersborg@dom.se		-

**BAKGRUND**

Sedan E M i februari 2012 ansökt om klyvning av fastigheten Uddevalla X som hon med hälften var samäger med I M, framställdes slutligen klyvningsyrkanden hos Lantmäterimyndigheten i Uddevalla kommun (LM) enligt följande.

E M yrkade på klyvning enligt förslag I med lotterna IA och IB. I M yrkade på klyvning enligt förslag II med lotterna IIA och IIB.

LM beslutade den 22 augusti 2014 att fastighetsbildning ska ske enligt förrättningskarta och beskrivning, LM:s aktbilagor KA1 och KA 2 samt BE1, vilket var huvudsakligen i överensstämmelse med yrkade förslag I. Beslutet innebar att genom klyvning av fastigheten X bildas de två nya fastigheterna Z (den s.k. jordbruksfastigheten med I M som ny lagfaren ägare) och Y (den s.k. skogsfastigheten med E M som ny lagfaren ägare). Det beslutades även bl.a. om förordnande av och verkan av ett antal servitut och ledningsrätter samt om ett nytt servitut (1485K- 14/86.1); den nybildade jordbruksfastigheten Z gavs rätt att behålla, underhålla och förnya brygga med en båtplats på skogsfastigheten Y. Tillträde ska enligt beslutet ske så snart fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft, ersättning ska betalas enligt avräkning, aktbilaga AR1 (enligt vilken I M ska betala 810 250 kr till E M) senast en månad efter laga kraft och förrättningskostnader fördelades med hälften var; gränsen har stakats ut och utmärkning av gräns sker i och med laga kraft.

Såväl I M som E M har nu överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

I M har, såsom talan slutligen bestämts, yrkat att mark- och miljödomstolen

**i första hand** återförvisar ärendet till lantmäterimyndigheten för ändring av förrättningsbeslutet så att det lyder i enlighet med vad I M yrkade i lantmäteriförrättningen (se förrättningsakten, PR 6; alternativ II som ska resultera i klyvningslotterna IIA och IIB),

**i andra hand** återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt utredning, **i tredje hand**, att för det fall domstolen avslår första- och andrahandsyrkandena, upphäver beslutet om likvidersättning och förpliktigar E M att betala 914 000 kr till I M.

Härutöver har I M yrkat att E M ska förpliktigas att ersätta I M för rättegångskostnader med 112 043 kr.

E M har yrkat

**att** mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s fastighetsbildningsbeslut om inrättande av servitut för brygga och båtplats (1485K-14/86.1),

**att** mark- och miljödomstolen ska bestämma den utjämningslikvid som I M har att utge till E M till 1 523 250 kr samt

**att** I M ska förpliktigas att ersätta E M för rättegångskostnader med 85 541 kr.

I M och E M har bestritt samtliga varandras yrkanden.

## **GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN**

I M har uppgett följande som grund för att målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för ändring av förrättningsbeslutet.

1. Fastigheterna blir inte varaktigt lämpade för sina respektive ändamål. Jordbruksfastigheten uppfyller bara med viss tvekan kraven i FBL medan skogsfastigheten inte uppfyller kraven på en lämplig skogsfastighet.
2. Beslutet försvårar området's ändamålsenliga användning då en skogsfastighet bildats inom en tätort.

3. I skogsfastigheten ingår jordbruksmark utan att fastigheten har tillgång till ekonomibyggnader.
4. Fördelning och uppdelning av servitut är felaktig; jordbruksfastigheten behöver tillgång till strandlinje och båtplats, detta borde tillgodosetts genom annan gränsdragning, inte genom servitut.
5. Beslutet innebär att olägenheter och oskäligen kostnader uppstår.

Som grund för att målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt utredning har I M anfört att det är oklart

1. till vilken lott som ön Lilla D hör samt
2. hur delaktigheten i s:2 fördelar sig mellan klyvningslotterna.

Som grund för att likvidersättningen är felaktig har hon anfört att värderingarna som legat till grund för LM:s beslut är felaktiga.

**I M** har till utveckling av sin talan anfört bl.a. följande.

*Sydvästra området*

Genom beslutet kommer jordbruksfastigheten att i stort sett sakna tillgång till strandlinje och vatten, trots att gården ligger intill havet. I M anser att detta är en stor brist för fastigheten och för att åstadkomma en mer ändamålsenligt markanvändning ska gränsen flyttas i enlighet med vad hon yrkade i lantmäteriförrättningen. Fördelarna av föreslagen gräns överväger de kostnader och olägenheter som en ny gränsdragning medför och gränsdragningen påverkar inte graderingsvärderingen.

Den strandlinje som tilldelats jordbruksfastigheten utgörs av sankmark och går inte att nyttja till något ändamål. I värderingar har det sydvästra området som tilldelats skogsfastigheten, knappt åsatts något värde överhuvudtaget (5 000 kr/ha), men området är ett betydelsefullt komplement för jordbrukets behov.

Området förvaltas av samfälligheten (ga:4) och genom att jordbruksfastigheten har förutsättningar att hålla betesdjur på egen fastighet, skulle detta underlätta skötseln av området. Om gränsdragningen ändrades skulle jordbruksfastigheten kunna vidmakthålla viss närhet till strand och vatten, vilket varit syftet med ursprungsfastigheten.

Skogsfastigheten begränsas obetydligt genom förslaget och tillgången till strandlinje mellan fastigheterna blir mer likvärdig.

Noterbart i lantmäteriets beslut är att jordbruksfastigheten medgivits servitut på brygga (a) i området (för övrigt den enda bryggmöjlighet som ges till jordbruksfastigheten), men att det är oreglerat hur jordbruksfastigheten ska ta sig till bryggan.

#### *Skogsmark*

Till skogsfastigheten som avstyckas med ändamålet skogsfastighet utgörs värdet från skogsmarken av 25 %.

Skogsfastighetens huvudsakliga värde är därför inte beroende av skogen och det ifrågasätts att fastigheten ska ha det ändamål som lantmätaren angivit. Fastigheten är därför inte varaktigt lämpad får sitt ändamål framförallt eftersom skogen inte kan skötas på sätt som normalt sker vid skogsbruk. Av skogsfastighetens skog ligger 6 av 15 hektar inom parkmark.

Delar av skogsmarken bör kunna tillföras jordbruksfastigheten för att skapa en mer ändamålsenlig markanvändning. Exempelvis kan omnämnas att det enda området på jordbruksfastigheten som betecknats som skog enligt beslutet utgör hagmark. I vart fall erhålls EU-stöd för hagmark på det område som lantmätaren ansett utgöra jordbruksfastighetens enda skogsområde. Det är ändamålsenligt för jordbruksfastigheten att få tillgång till skog.



Vid gränsdragning norr om mangårdsbyggnaden har gränsen dragits mitt i en bergskam med stor nivåskillnad. Fastighetsgränsen är olämplig då den medför problem ur skötselsynpunkt samt oklara ansvarsfrågor vad avser dagvatten etc. Gränsen bör följa bergskammen, vilket är den naturliga dragningen.

Noterbart är att den enda jordbruksmark som tilldelats skogsfastigheten, har lantmätaren bedömt vara lämplig att plantera skog på.

#### *Exploateringsbar mark*

I skogsfastigheten ingår ett område där det inletts planförfarande som omfattar 13 tomter. I lantmäteriets värdering har detta område felaktigt värderats till knappt 1 000 000 kronor. Värdet på området är betydligt högre.

I skogsfastigheten ingår vattenrätt - rätt till hamn som felaktigt värderats till noll kronor. Värdet på vattenrätten och hamn är betydligt högre och småbåtshamn finns angiven i kommunens fördjupade översiktsplan.

I skogsfastigheten ingår park/ naturmark där genomförandetiden i detaljplan gått ut och där förhandlingar pågår om tillköp av mark från fastighetsägare som gränsar till park/naturmarken och där lantmäteriet i tidigare handläggningar varit positiva till fastighetsreglering. I värderingen har denna mark felaktigt värderats till 170 000 kr. Värdet på denna mark är betydligt högre.

I kommunens översiktsplaner är stora delar av jordbruksfastigheten upptagen som fornminnesyta (lila markering), vilket medför begränsningar i nyttjandet. Värdet på begränsningen har inte medtagits.

På sid 7, 5:e stycket bilaga PR 6 anger lantmätaren att kommunen anser att ytterligare exploatering inte ska ske i området. Det är obekant var påståendet är hämtat ifrån och dess relevans ifrågasätts enligt nedan.

I området har under senare tid flertal bygglov sökts och beviljats för nybyggnad/tillbyggnad/ombyggnad och en del av Ammenäs har nyligen detaljplanerats för att möjliggöra nyproduktion av ytterligare sex villor.

Ammenäsområdet är upptaget i kommunens översiktsplan (2010) som ett område som kan permanentas och kompletteras i närheten av VA-ledning. Både jordbruksfastigheten och skogsfastigheten ligger i närheten av VA-ledning.

Skogsfastigheten ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och är således lämplig för permanentning och komplettering av bebyggelse.

I rekommendationen till översiktsplanen anges att kompletterande sammanhållen bebyggelse kan i vissa fall (exempelvis om VA-anslutning finns) förläggas till Skredsvik, Hogstorp, Fagerhult, Kyrkebyn, Rotviksbro eller till kustområdet mellan Ammenäs och Ljungskile alternativt mellan Utby och Sundsandvik.

I kommunens bostadsförsörjningsplan som antogs av kommunfullmäktige i september 2013 redovisas utvecklingen av Uddevallas tätorter och befolkning under åren 1990-2010. För Ammenäs har utvecklingen sett ut enligt följande:

1990: 324

1995: 376

2000: 386

2005: 494

2010: 544

Särskilt noterbart är att Statistiska Centralbyrån (SCB) definierar tätort som Ort med minst 200 invånare i samlad bebyggelse med normalt högst 200 meter mellan husen.

Ammenäs är omnämnt som tätort och på tio år har befolkningen i Ammenäs ökat med 158 personer vilket nästan är en 30 % ökning. Det är sannolikt att ökningen har fortsatt under den senaste 4-års perioden.

I området råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. I fördjupad översiktsplan som är föremål för samrådsförfarande är skogsfastigheten upptagen som planerad bebyggelse/bostäder. Jordbruksfastigheten är upptagen som att inte vara avsedd för ny sammanhållen bebyggelse.

I värderingarna har inte hänsyn tagits till värdet av den mark som är föremål för fastighetsreglering i ärende O 108523 och som avvaktar att klyvningsärendet avgörs.

Skogsfastigheten har tilldelats jordbruksmark, trots att det från E Ms sida anförts att skogsfastigheten saknar ekonomibyggnader och att det innebär kostnader om hon ska bruka marken alternativt att marken inte sköts. Lantmätaren har i PR 6 sid 5 angivit att lott 1B även omfattar åkermark (den åkermark som nyligen beviljats bygglov på del av) och att det är tveksamt om åkermarken kan ha annan användning än t.ex. skogsmark. Uttalandet är synnerligen märkligt eftersom området är attraktivt för bebyggelse med närhet till väg och vatten. Skog skulle negativt påverka de omkringboende. Den jordbruksmark som tilldelats skogsfastigheten ska istället anses vara tomtmark och värderas därefter.

På marken har dessutom bygglov nyligen beviljats för bostadshus och marken är lämplig att exploatera.

Den gång/cykelväg som planeras, kommer att belasta jordbruksfastigheten till förmån för skogsfastigheten. I värderingarna har ingen hänsyn tagits till detta.

Kommunen planerar dessutom förstärkning av VA-anlutningen vilket belastar jordbruksfastigheten till förmån för skogsfastigheten.

Gården har haft sin fastighetsbeteckning X sedan mitten av 1800- talet. Den nya fastighetsbeteckningen medför olägenheter vad gäller kontakter och ansökan om EU-stöd.

Ursprungsfastigheten X har närhet till strandlinje på flera ställen. Genom klyvningen kommer jordbruksfastigheten (lotten IA) att i stort sett sakna sådan närhet, trots att gården ligger intill havet. Gården har inget "unikt och attraktivt läge" särskilt inte om det saknar närhet till strandlinje eller möjlighet att angöra med båt. I M anser att jordbruksfastigheten ska ha kvar någon begränsad del av strandlinjen. Det är inte rimligt att skogsfastigheten (Lotten IB) i princip erhåller all närhet till strand.

Lantmätaren har genom beslutet om servitut, tillförsäkrat jordbruksfastigheten ändamålsenlighet. Servitutsbeslutet anger dock inte hur jordbruksfastigheten ska kunna nå bryggservitutet. I M har föreslagit annan gränsdragning för området vid bryggservitutet och därigenom tillförsäkras jordbruksfastigheten en strandlinje.

#### *Hästgård (lotten IA)*

Jordbruksfastigheten är för liten för att kunna bedriva ett lönsamt jordbruk på men för stor för att kunna betraktas som typisk s.k. hästgård. För att bedriva hästhållning i rationell skala krävs ridvägar. I området saknas ridvägar och området är tättbebyggt. Jordbruksfastigheten består av många gårdar i stort behov av restaurering där ny täckdikning krävs. Ladugårdsenheten är omodern och i avsaknad av modern teknik. Ladugårdsenheten är byggd runt år 1920 och takomläggning krävs på grund av sviktande tak. Beträffande jordbruksfastigheten har myndigheterna bestämt om halverat EU- bidrag och för att erhålla detta har även införts hårdare skötselkrav. Sammantaget innebär detta svårigheter att ha många hästar, vilket bland annat leder till för hård belastning i området. Marknaden för att bedriva rationell hästhållning är begränsad.

*Bristande utredningar i lantmäteribeslutet*

Till Ammenäs hör ön Lilla D. Ön finns inte omnämnd i Lantmäteriibeslutet. Lilla D finns med på kartan över fastigheten vid enskiftet år 1823. Ön har aldrig styckats av eller överlåtits och torde därför höra till X. Genom klyvningen är det oklart till vilken av lotterna som ön och dess vattenområde hör till. Lantmätaren har inte utrett denna fråga och ska av detta skäl återvisas för erforderlig utredning.

De två klyvningslotterna har vattenrätt 300 meter ut från strandlinjen eller om det inte räcker, till 3 meters djup från strand. Lantmätaren har inte tydliggjort detta för stora delar av fastigheten och framförallt i den sydvästra delen av området, där det finns bryggor och pir. Vattenrätten innebär att fastighetsägaren har rätt att arrendera och ta ut ersättning för bryggor, pirar m.m. Beslutet har inte klargjort värdet av och frågan om vattenrätt/enskilt vatten och ska av detta skäl återvisas för erforderlig utredning

Fastigheten har värderats av flertal olika värderingsinstitut och utfallet av värderingarna varierar kraftigt. I samband med att E M inlämnade sin ansökan om klyvning värderades fastigheten av H P och A K genom beställning av I M och värderarna besökte fastigheten.

Värdetidpunkten sattes till 31 januari 2012. Det är denna värdering som sedan legat till grund för E Es värdering av bostadsbyggnaderna. E Es utredning bygger på den värdering som H P och A K utförde 2012-01-31. I M har parallellt med E Es utredning låtit registrerade fastighetsmäklare S O på Länsförsäkringars Fastighetsförmedling uttala sig om värdet på de säljbara bostadstomter som finns idag inom den s.k "skogsfastigheten". Sammantaget utgör hennes bedömning, som grundas på besök på plats och god kännedom om området, att arrendetomtema och de tretton tomterna inom tänkt planområde, sammantaget har ett marknadsvärde på 11 100 000 kronor.

S As och B Bs värdering har trots 20-års erfarenhet förbisett att det i bostadshuset finns två kök och inte som påstås, tre kök. Gäststugorna har sommarvatten framdraget till byggnad, men saknar indraget vatten och har ett enkelt utförande. Det S A/B B benämner maskinhall - är ett enkelt kallgarage. Att ladugårdstaket sviktat och börjat läcka och är i behov av takomläggning tas inte upp. Inte heller att äldre byggnader har ett större underhållsbehov.

Fastigheten saknar kommunalt VA och enligt kommunen kommer den inte att anslutas, på grund av att den ligger för långt bort. S A/ B Bs värdering tar inte hänsyn till att tomtgränsen i norra delen ligger nära intill bostadstomten. Värderingen tar endast sikte på frågor som höjer värdet och utelämnar värdesänkande omständigheter.

Av lantmäteribeslutet framgår inte vilken av de nybildade fastigheterna som ska ha fortsatt delägarskap i s:2 Inte heller framgår vilket värde som delägarskapet innebär. Lantmätaren har inte utrett frågan och det har inte heller tagits upp i värderingarna. Målet ska därför återvisas till lantmätaren för erforderlig utredning.

#### *Exploateringsfastighet*

Det avgörande från MÖD som E M hänvisat till är inte jämförbart med förhållandena i detta mål. I det åberopade avgörandet var det fråga om en glesbygdsfastighet där skogsskiftena ligger i renodlad skogsmark och utan exploateringsintressen eller förväntningar. Den skogsfastighet som bildades var omgiven av renodlad skog och inte av bostadsbebyggelse. E Ms fastighet ligger inom Uddevalla kommuns tätort där stor efterfrågan på mark för bebyggelse råder. I M menar därför att den bildade skogsfastigheten rätteligen är en exploateringsfastighet.

E M har anfört följande.

*Servitut för brygga*

Enligt 11 kap 6 § fastighetsbildningslagen gäller bestämmelserna om bildande av servitut genom fastighetsreglering även vid klyvning när det gäller förhållandet mellan klyvningslotterna. Detta innebär, att servitut som tilläggs klyvningslott måste vara av väsentlig betydelse för lottens ändamålsenliga användning jämlikt 7 kap 1 § fastighetsbildningslagen.

Klyvningsloten IA (Z) utgörs av en ändamålsenlig bostadsfastighet med tillkommande jordbruksmark och ekonomibyggnader lämpliga för mindre djurhållning. Lotten kan sägas utgöra en typisk s.k. hästgård. Det är givetvis så, att det i regel kan vara av betydelse för boende nära kusten att ha tillgång till brygga och båtplats, särskilt om det rör sig om fritidsboende. Förnöjelsen av båtfärder till havs är emellertid inte en funktion som är knuten till en ändamålsenlig användning av en bostadsfastighet som sådan, jfr exempelvis Svea Hovrätts dom 2009-05-12 i mål Ö 5448-08.

Klyvningsloten IA är således fullt ändamålsenlig även utan en brygga på angränsande lott och officialservitut kan inte tvångsvis inrättas med mindre än att rättigheten är av väsentlig betydelse. E M har bestritt I Ms yrkande i denna del och behovet av brygga för en jordbruksfastighet på fastlandet inte är av sådan tyngd att detta når upp till kravet på väsentlig betydelse. Inte heller föreligger något funktionellt behov för jordbruksfastigheten att större del av strandlinjen tillförs denna. Strandlinjen är åtkomlig för var och en inom ramen för allemansrätten och någon koppling därutöver till jordbruksdrift finns inte. Det finns dessutom goda möjligheter att hyra båtplatser i området. Förrättningsmannen har i sina beslutsskäl inte alls redovisat något övervägande i fråga om kriteriet i 7 kap 1 § FBL, utan nöjt sig med ett konstaterande att förutsättningarna i 11 kap 7 FBL bedöms vara för handen. En sådan begränsad prövning är inte tillfyllest med mindre än att det finns en överenskommelse om servitutsbildningen.

Den servitutsrätt som beslutats av lantmäteriet innefattar förstås inte endast rätt till brygga, utan också rätt att till fots ta sig till bryggan, liksom rätt att utnyttja lottens vattenområde för båtförtöjning, oaktat detta inte uttryckligen angivits i beslutet

#### *Värdering av vägmarken*

Inom lotten IB finns mark som omfattas av förordnande enligt 113 § tidigare byggnadslag och vars förvaltning övertagits av vägföreningen i området. I förrättningsbeslutet och den bakomliggande likvidvärderingen har sådan mark bedömts ha ett marknadsvärde om 5 000 kronor per hektar innebärande ett likvidvärde för nämnda lott om 101 000 kronor.

Stora delar av aktuellt område har dock ianspråktagits för anlagda vägar. E M vänder sig mot värderingen och beslutet i denna del, eftersom sådan fysiskt ianspråktagen mark saknar kvarvarande ekonomiskt värde för markägaren, oaktat att marken formellt alltjämt hör till fastigheten. Likvidvärdet för lotten IB bör därför såvitt avser "Väg, § 113, imp. vatten" sättas ned med en fjärdedel till 75 000 kronor.

#### *Brukningscentrum*

I den bakomliggande likvidvärderingen har brukningscentrum inom X bedömts ha ett marknadsvärde om blott 4 miljoner kronor. Som värderingsmannen konstaterat i sitt resonemang saknas jämförelseobjekt i området på grund av gårdens unika och attraktiva läge samt byggnadernas utformning och storlek. En värdering av brukningscentrum bör därför grundas på en mer fri bedömning av en sannolik köpeskilling vid försäljning på den öppna marknaden. Sådan köpeskillingsstatistik som värderingsmannen hänfört sig till i sitt värderingsutlåtande visar, att för fyra miljoner kan man i de kustnära delarna av kommunen få en bra bostadsbyggnad på normaltomt. Förvärv av en hästgård med motsvarande läge som X leder emellertid uppenbart till en betydligt högre köpeskilling än så och en korrekt värdebedömning bör hamna i trakten kring 6 miljoner kronor.



I M har anfört att lotten IB är en "exploateringsfastighet". Någon exploateringsfastighet tillskapas emellertid inte genom klyvningen. Exploateringsfastighet kan under vissa förutsättningar bildas inom planområden där ändamålet med den nybildade fastigheten sålunda inte primärt är att utgöra självständig bostads- eller industrifastighet, utan ändamålet är att inom snar framtid utgöra underlag för ytterligare fastighetsbildning främst avstyckningar av bostadstomter. Lotten IB utgör inte en sådan fastighet och klagandens benämning synes vara föranledd av missuppfattning om begreppets innebörd.

Av I M åberopat utlåtande av E E bygger på en genomgång av i förrättningen infordrade graderings- och likvidvärderingar och innehåller i huvudsak kommentarer härom samt redovisning av E Es avvikande uppfattning om värdet i vissa delar. När det gäller värdet av gårdscentrum kan noteras, att E E inte besiktat byggnaderna eller ens varit på plats. Som anges i handlingen bygger hans utlåtande i denna del endast på "muntlig information" samt, såvitt kan förstås, på värderingarna från NAISvefa. Av vem den muntliga informationen lämnats framgår inte av utlåtandet, men det får förmodas vara I M själv som utifrån sitt intresse beskrivit förhållandena.

Värderingsutlåtandet saknar helt redovisning av hur E E kommit fram till ett värde om 4 miljoner kronor för gårdscentrum. I ljuset av det underlag som E E redovisat att han haft tillgång till i form av muntliga uppgifter och angivet skriftligt underlag, kan hans utlåtande i nu aktuell del lämnas utan avseende vid prövningen av målet.

Yrkandet om utjämningslikvid grundar sig sammantaget på ett totalt likvidvärde om 11 590 500 kr efter ökning av värdet på lotten IA med 1 400 000 kr och sänkning av lotten IB med 36 000 kr avseende ianspråktagen vägmark.

#### *Sydvästra området*

I M lott utgörs av en mindre jordbruksfastighet. På vilket sätt denna inte skulle vara lämplig eller ändamålsenlig med den beslutade utformningen i den

sydvästra delen är svårt att förstå. Det område som klaganden yrkar ska tillföras lotten IA istället för IB saknar funktion för jordbruket men hör naturligt såsom grönyta till det angränsande bostadsområdet. Gränsen mellan lotterna följer i denna del plangränsen. Det saknas bärande skäl till annan gränsdragning mellan lotterna än den som beslutats av förrättningsmannen.

#### *Skog*

Lotten IA avses utgöra en s.k. hästgård, sålunda med ändamål att bereda ägaren ett lantligt boende med mark för mindre djurhållning. Det är inte ändamålsenligt att tillföra en sådan fastighet begränsad areal skogsmark. Skogsmarken bör i ljuset av bestämmelsen i 3 kap 7 § fastighetsbildningslagen inte delas upp utan så långt möjligt hållas samman i ett och samma skifte på sätt beslutats av förrättningsmannen. I M yrkande står i strid mot nämnda bestämmelse.

Genom bland annat Svea Hovrätts, mark- och miljööverdomstolen, dom 2015-04-15, har klargjorts att bestämmelsen i 3 kap 7 § FBL, med de därtill anslutande anvisningarna och kommentarerna från lantmäteriverket om graden av tillväxt för lämpliga skogsfastigheter, inte utgör hinder mot klyvning av jord- och skogsfastigheter, där skogsarealen inte erbjuder tillväxt i sådana nivåer som därvid uttalats som hållpunkter. Förutsättning härför torde utifrån domskälen i nämnda dom vara, att skogsbruket på fastigheten får stå i huvudsak oförändrat i förhållande till hur det är före klyvningen. Så är fallet beträffande klyvningen av X i det att skogen hålls samman intakt i den ena klyvningslotten.

Att klyvningslotten IA utgör en lämplig bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning torde vara ställt utom tvivel. Med hänsyn till att nuvarande samägande hindrar en rimlig förvaltning och brukande av fastigheten framstår det angeläget att fastigheten delas redan av detta skäl. Eftersom skogen hålls fastighetsbildningsmässigt intakt genom den beslutade klyvningen utgör de allmänna bestämmelserna i 3 kap fastighetsbildningslagen inte hinder mot denna på sätt hävdats av klaganden. Som framhållits av bland annat Högsta Domstolen i det

sk Sinclairholm-målet är vidare klyvningsförfarandet inte i första hand tillkommet för att skapa optimalt ändamålsenliga fastigheter, utan främst för att lösa upp icke fungerande samägande av fastigheter.

#### *Exploateringsbar mark*

E M gör gällande att värderingen från NAISvefa korrekt beaktat de förväntningsvärden som må finnas i delar av lotten IB. De ansatser som gjort för att få till stånd detaljplaneläggning ligger många år bakåt i tiden och har inte konkretiserats i reella planhandlingar. Det saknas plantillstånd. Vägen mot en eventuell planläggning är kantad av stora kostnader, såväl i fråga om själva planläggningen som i form av exploateringskostnader. Det är uppenbart att markområdet idag inte har annat än ett råmarksvärde och att detta inte kan sättas högre än vad som gjorts i värderingen. E M har för övrigt inte för avsikt att göra ytterligare ansatser när det gäller planläggning av området

#### **DOMSKÄL**

I målet har skriftlig bevisning åberopats, främst i form av värdeutlåtanden samt kartor. Mark- och miljödomstolen har hållit syn i målet.

#### *Yrkande om återförvisning för att ändra klyvningsgränsen*

Något yrkande om att beslutet om klyvning ska upphävas och förrättningen inställas har inte framställts vid mark- och miljödomstolen. Högsta domstolen har i avgörande NJA 1976 s. 599 yttrat att när mål vid fastighetsdomstol föregåtts av förrättning har domstolen att inom ramen för anförda besvär pröva vad som bestämts vid förrättningen. Domstolen inriktar därför inledningsvis sin prövning av själva fastighetsbildningen på frågan om I Ms förstahandsyrkande skulle innebära en bättre och mera ändamålsenlig fastighetsbildning än vad som blir utfallet av den av lantmäteriet beslutade klyvningen.

Den av I M yrkade ändringen, i förrättningen omnämnd som alternativ II, innebär att till klyvningslotten IIA med brukningscentrum följer drygt hälften av åkermarken (13,1 ha) samt i princip all skogsmark som inte är planlagd

som grönområde. Den andra lotten, IIB, består enligt detta yrkande, av åkermark (10,4 ha), planlagda grönområden och vägar (5,3 ha) samt några hektar råmark.

Domstolens bedömning är att lotten IIB varken har brukningscentrum eller ekonomibyggnader som bas för ett utnyttjande av jordbruksmarken och att den därför inte utgör en lämplig jordbruksfastighet. Med hänsyn till de stora arealerna av jordbruksmark och sedan tidigare planlagda grönområden som ingår i lotten IIB är det inte heller en lämplig skogsbruksfastighet. Det föreligger inte heller sådana aktuella kommunala ställningstaganden om planering att det är motiverat att beteckna den som en exploateringsfastighet.

Lotten IIB enligt I Ms yrkande, utgör en mix av jordbruksmark utan ekonomibyggnader, allmänplats-mark i befintliga detaljplaner samt råmark som gör lotten otydlig till sin inriktning och inte heller lämplig för något specifikt ändamål.

Den av lantmäteriet beslutade klyvningen innebär, i jämförelse, att i princip all jordbruksmark följer brukningscentrum och befintliga ekonomibyggnader som får antas vara anpassade till just dessa brukningsarealer samt att den andra lotten (Y, 1B) får ett ändamål och en inriktning, i förevarande fall som skogsfastighet. Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund av detta att lantmäteriets beslut som helhet innebär en bättre och mera ändamålsenlig fastighetsbildning i jämförelse med den fastighetsbildning som skulle bli resultatet av I Ms förstahandsyrkande. I Ms förstahandsyrkande ska därför avslås.

I M andrahandsyrkande är att det föreligger skäl att återförvisa förrättningen till lantmäteriet på grund av det föreligger brister i utredningen som ligger till grund för klyvningen; detta uppges vara fallet särskilt beträffande gränser i vattenområden och andelar i samfälligheten s:2. I denna fråga kan domstolen konstatera att det framgår av den till lantmäteribeslutet hörande fastighetsrättsliga beskrivningen (BE1) att till respektive klyvningslott hör vattenområde enligt 1 kap 5 § Jordabalken samt att klyvningsfastighetens andelar i s:2 har fördelats lika mellan klyvningslotterna (23/72 mantal till vardera klyvningslotten). Frågorna

enligt ovan framstår därmed som tillfredställande utredda och hanterade inom ramen för förrättningen. I Ms andrahandsyrkande ska därför avslås.

#### *Servitutet för båtplats*

E M har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva beslutet om inrättande av servitut för brygga och båtplats (1485K-14/86.1).

Domstolen konstaterar inledningsvis att servitut, för att kunna bildas, ska vara av väsentlig betydelse för en fastighets ändamålsenliga användning (7 kap 1 § FBL). I detta fall har ett båtplatsservitut bildats till förmån för klyvningslotten Z, som är en jordbruksfastighet. Beslutet att skapa servitutet har överklagats av ägaren till den belastade fastigheten. Det kan inte anses vara av väsentlig betydelse för en jordbruksfastighet belägen på fastlandet att ha tillgång till båtplats, jämför Svea hovrätts avgörande RH 2006:15 och Ö 5448-08. Servitutet ska därför upphävas.

#### *Värdering och ersättning*

Mark- och miljödomstolen har tagit del av vad parterna framfört beträffande värdering och ersättning och kan konstatera att parterna åberopar ett flertal olika värderingar som varierar kraftigt i utfall och slutsatser.

Vad gäller exploateringsmöjligheter inom skogslotten så har området, så som Lantmäteriet konstaterat, inte längre något uttalat stöd i kommunens översiktliga planering. I förslag till fördjupad översiktsplan för Uddevalla, samrådshandling 2013, finns inget utbyggnadsområde för bostäder redovisat inom klyvningsfastigheten. Eventuella tomter som ett resultat av en detaljplaneprocess framstår därför som mycket osäkra. I avsaknad av kommunala ställningstaganden så framstår lantmäteriets utgångspunkter för värdering därför i denna del som realistiska, och det gäller både helt nya tomter samt också utökning av befintliga tomter med mark som är planlagd som grönområde.

Vad gäller värderingen av brukningscentrum så har domstolen tagit del av förhållandena på platsen och även om läget är attraktivt med avseende på avståndet till Uddevalla och närheten till havet, så är bostadshuset behäftat med ”visst

underhållsbehov samt en sannolikt hög uppvärmnings kostnad”, som det uttrycks i värdeutlåtandet från NAI Svefa. Det ursprungliga huset, som är flera hundra år gammalt, har också renoverats och byggts om i olika omgångar och tappat en del av sin karaktär på vägen, vilket även det påverkar värdet negativt. Lantmäteriets värdering framstår därför även i denna del som rimlig.

E M har framfört invändningar mot värderingen med avseende på hur lantmäteriet hanterat den anlagda vägmarken inom allmän platsmark och att inget särskilt avdrag gjorts för den mark som utgörs av anlagda vägar. Det framgår dock av NAI Svefas värdeutlåtande; Komplettering till graderings- och likvidvärdering avseende X, aktbilaga UT3 i förrättningsakten, att ”Ur värderingssynpunkt har marken med allmän plats väg samt allmän plats väg och natur med § 113 förordnande samlats som ett ”ägoslag”. För lottläggning är det rimligt att åsätta aktuell mark ett värde om än lågt.” Mark- och miljödomstolen tolkar detta som att lantmäteriet låtit vägmarken påverka det genomsnittliga värdet av all allmän platsmark och på det sättet har hänsyn redan tagits till vägmarken i värderingen.

Vad parterna i övrigt framfört om riktigheten i lantmäteriets likvidvärdering föranleder inga ändringar i det överklagade beslutet.

Parternas respektive yrkanden om likvidersättning ska därför lämnas utan bifall.

#### *Rättegångskostnader*

Enligt 16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen får mark- och miljödomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. I övrigt ska 18 kap. rättegångsbalken (RB) tillämpas ifråga om rättegångskostnaderna.

Inledningsvis konstateras att parterna står i klart motsatsförhållande till varandra i mark- och miljödomstolen och att deras kostnader därför bör fördelas enligt nämnda lagrum i FBL.

Av 18 kap. 1 § rättegångsbalken följer att part som tappar målet ska ersätta motparten dennes rättegångskostnad, om ej annat är stadgat.

I 18 kap. 4 § finns bestämmelser om hur kostnadsansvaret ska fördelas när det i målet förekommer flera yrkanden och parterna ömsom vinner och förlorar eller när ett yrkande bifalls endast till en del. Av bestämmelsen framgår att vardera ska parten bära sin kostnad eller jämkad ersättning tilläggas endera eller ock, såvitt kostnaderna för olika delar av målet kunna särskiljas, ersättningsskyldigheten därefter bestämmas.

I M är att se som tappande part (med E M som vinnande) i den del som avser yrkandet om att på olika grunder återförvisa klyvningsärendet till LM. Situationen är densamma gällande E Ms yrkande om upphävande av servitut. Beträffande utjämningslikvid har mark- och miljödomstolen avslagit båda parter yrkanden. Sålunda ska I M ersätta E M för rättegångskostnaden i delar som är hänförliga till gränsdragningen samt servitutet medan vardera parten bör bära sin kostnad i den del som avser utjämningslikvid. Även om det inte är möjligt att med säkerhet särskilja vilka kostnader som belöper på målets olika delar gör domstolen bedömningen att tyngdpunkten i målet legat på resonemang och bevisning kring gränsdragning samt utjämningslikvid. Det är sålunda rimligt att anta att ungefär hälften av vardera partens kostnader belöpt på utredningar och ombudsarbete gällande utjämningslikviden. Med hänsyn till målets utgång i den delen ska parterna bära dessa kostnader själva. Till återstående del ska emellertid I M ersätta E M för hennes rättegångskostnader.

E M har yrkat 85 541 kr i ersättning för rättegångskostnader. I M har inte vitsordat något belopp. I enlighet med ovanstående resonemang

ska I M ersätta dessa kostnader med hälften, d.v.s. 42 771 kr, varav 30 510 kr avser ersättning för ombudsarvode. Enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken ska ersättning för rättegångskostnad även innefatta ränta enligt 6 § räntelagen från dagen då målet avgörs till dess att betalning sker.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (DV 427)

Överklagande senast den 8 oktober 2015.

Christina Olsen Lundh

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Christina Olsen Lundh, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck.