

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 12 april 2023

Mål nr

T 1827-22

PARTER

Klagande

1. BH

2. JH

Ombud för 1 och 2: Advokaten TP och juristen FE

Motpart

UU

Ombud: ME

SAKEN

Tillstånd till klyvning m.m. rörande fastigheterna L 3:17 och S 6:1 i
Kungsörs kommun

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2022-02-24 i mål
F 11483-20

DOMSLUT

Högsta domstolen förklarar att UU vid ansökan om klyvning av fastigheterna L 3:17 och S 6:1 i Kungsörs kommun har rätt att även ansöka om efterföljande fastighetsreglering avseende klyvningslotterna trots att BH och JH motsätter sig det.

Högsta domstolen meddelar inte prövningstillstånd i målet i övrigt. Mark- och miljööverdomstolens avgörande står därmed fast.

BH och JH ska solidariskt ersätta UU för rättegångskostnad i Högsta domstolen med 38 969 kr, avseende ombudsarvode, och ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN M.M.

BH och JH har yrkat i första hand att Lantmäteriets beslut ska undanröjas och att förrättningen förklaras inställd, och i andra hand att maskinhall och tork läggs på deras lott och att Stenbys bruksenhet läggs på UUs lott. De har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen samt befrielse från skyldigheten att ersätta UUs rättegångskostnader i dessa instanser.

UU har motsatt sig BHs och JHs yrkanden.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Högsta domstolen.

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i frågan om behörigheten för UU som delägare till fastigheterna att ansöka om klyvning och därefter följande fastighetsreglering när de två andra delägarna motsätter sig en sådan ansökan.

DOMSKÄL

Bakgrund

1. BH, JH och UU äger med en tredjedel var jordbruksfastigheterna L 3:17, S 6:1 och T 1:5 i Kungsörs kommun. Efter ansökan från UU lämnade Lantmäteriet tillstånd – genom ett särskilt tillståndsbeslut – till klyvning av L 3:17 och S 6:1 med efterföljande fastighetsreglering av UUs klyvningslotter.
2. Mark- och miljödomstolen avslog BHs och JHs överklagande. Mark- och miljööverdomstolen har avslagit överklagandet av mark- och miljödomstolens dom.
3. BH och JH har gjort gällande bland annat att UU inte har haft rätt att påkalla den efterföljande fastighetsregleringen.

Frågan i Högsta domstolen

4. Målet i Högsta domstolen gäller frågan om en delägare till en fastighet är behörig att i samband med en ansökan om klyvning även ansöka om en efterföljande fastighetsreglering när en annan delägare motsätter sig ansökan.

Allmänt om fastighetsbildning

5. Fastighetsbildning sker som fastighetsreglering, om den avser ombildning av fastigheter, och som avstyckning, klyvning eller

sammanläggning om den avser nybildning av fastighet (se 2 kap. 1 § fastighetsbildningslagen, 1970:988).

6. 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 (se 3 kap. 1 §). För varje fastighetsbildningsåtgärd gäller särskilda förutsättningar för tillstånd till åtgärden.

7. Frågor om fastighetsbildning prövas av lantmäterimyndighet vid förrättning och tas upp till prövning efter ansökan, om inte något annat föreskrivs (se 2 kap. 2 § första stycket). Rätten att ta initiativ till de olika fastighetsbildningsåtgärderna är särskilt reglerad för varje åtgärd.

8. Flera fastighetsbildningsåtgärder får handläggas gemensamt vid en förrättning eller, om de börjat handläggas gemensamt, delas upp på skilda förrättningar (se 2 kap. 2 § andra stycket).

9. Gemensam handläggning av olika fastighetsbildningsåtgärder och dess motsats – uppdelning på olika förrättningar – har ansetts vara viktiga medel för att åstadkomma ett rationellt fastighetsbildningsförfarande.

Fastighetsbildningslagen har också utformats i syfte att ge utrymme för en större rörelsefrihet än tidigare. Mot den bakgrunden är det klart att olika fastighetsbildningsåtgärder, såsom klyvning och fastighetsreglering, kan kombineras. (Jfr prop. 1969:128 s. B 68 f. och B 334 f.)

10. Om det med hänsyn till förrättningens omfattning eller någon annan särskild omständighet är lämpligt att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet avgörs på förhand kan tillstånd till denna lämnas genom ett särskilt beslut (se 4 kap. 26 §).

Initiativrätten vid fastighetsreglering respektive klyvning

11. Fastighetsreglering kan avse överföring av mark från en fastighet till en annan (se 5 kap. 1 § 1). Rätten att påkalla en fastighetsreglering tillkommer ägare av en fastighet som berörs av regleringen (se 5 kap. 3 § första stycket). Vid en sådan fastighetsreglering har alltså både den avstående och den mottagande fastighetens ägare rätt att påkalla åtgärden. I den mån någon eller båda fastigheterna innehas med samäganderätt måste delägarna vara överens. En fastighetsreglering som begärs av en sakägare får som regel genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras (se 5 kap. 5 § första stycket).

12. Klyvning innebär att en fastighet som innehas med samäganderätt delas upp i lotter som antingen kan bilda fastigheter för sig eller ingå i sammanläggning. Rätten att påkalla en sådan åtgärd tillkommer var och en av delägarna. En särskild lott utläggs för varje delägare som yrkar det och en gemensam lott läggs ut för de delägare som begär detta. Klyvning får ske endast om någon lott kan läggas ut enligt ett framställt yrkande. Regleringen bygger på principen att delningen inte ska drivas längre än vad som påkallas av sakägarna. (Se 11 kap. 1 § första och andra stycket samt 11 kap. 3 § första stycket.)

13. Ett särskilt fall av klyvning är när någon har förvärvat en andel i en fastighet och det i förvärvshandlingen bestämts att andelen ska brytas ut. I sådana fall får såväl förvärvaren som fångesmannen begära klyvning. (Se 11 kap. 2 § första stycket, jfr 4 kap. 7 § jordabalken).

14. Fastighetsreglering respektive klyvning kan under vissa förutsättningar genomföras utan ansökan eller efter ansökan av en myndighet (se 5 kap. 3 § tredje och fjärde stycket samt 11 kap. 1 § fjärde stycket).

Initiativrätten vid en kombinerad förrättning

15. När en delägare i en fastighet påkallar klyvning av fastigheten och samtidigt begär fastighetsreglering avseende klyvningslotterna uppkommer frågan om delägaren har initiativrätt även till den efterföljande fastighetsregleringen. Frågan är närmare bestämt hur begreppet ”ägare av en fastighet som berörs” i 5 kap. 3 § ska tolkas och om en delägare i en sådan situation på egen hand kan påkalla den efterföljande fastighetsregleringen.
16. Frågan blir av betydelse framför allt när en kombination av de två fastighetsbildningsåtgärderna är en förutsättning för att en fastighet som uppfyller lagens lämplighetsvillkor ska kunna bildas eller för att en lämplig fastighetsbildning annars ska kunna åstadkommas.
17. I fråga om avstyckning uttalas i förarbetena att en efterföljande fastighetsreglering i samband med avstyckning inte bör hindras av att en styckningslott inte formellt utgör en självständig fastighet innan den registrerats; styckningsloten kan alltså vid den kombinerade förrättningen behandlas som en självständig fastighet vid fastighetsreglering (se prop. 1969:128 s. B 334 f.). Några förarbetsuttalanden som tar sikte på frågan hur man ska se på motsvarande situation vid klyvning av en fastighet finns inte.
18. I avgörandet ”Avstyckningen i Sörbyn” NJA 1987 s. 730 ansågs initiativrätten inte omfatta den situationen att ägarna av en styckningslott samtidigt med ansökan om avstyckning begär fastighetsreglering. Av betydelse för utgången var att fastighetsregleringen avsåg tvångsvis överföring av mark från en angränsande fastighet.
19. Förhållandena är annorlunda när delägaren i en samägd fastighet samtidigt med klyvning begär fastighetsreglering avseende klyvningslotterna i syfte att lotterna ska kunna bli lämpliga fastigheter.

20. Delägaren kan ju ensam ansöka om klyvning. Att han eller hon då har initiativrätt även till en efterföljande fastighetsreglering är ändamålsenligt och bidrar till att fastighetsbildningslagens syften kan uppnås. Det finns inte heller några påtagliga nackdelar för övriga delägare. De materiella skyddsreglerna i fastighetsbildningslagen gäller även vid den efterföljande fastighetsregleringen. Till detta kommer att det i varje enskilt fall alltid ska göras en proportionalitetsavvägning mellan motstående intressen (jfr ”Parkfastigheten” NJA 2018 s. 753).

21. Den rättsutveckling som har inneburit att enskildas intressen ytterst tillgodoses genom att en proportionalitetsavvägning alltid ska göras vid marköverföring talar också mer allmänt mot en restriktiv syn på initiativrätten. En mindre restriktiv syn ligger också väl i linje med att skyddet för enskildas intressen snarare bör tillhandahållas genom de materiella skyddsreglerna än genom begränsningar i initiativrätten.

22. Bestämmelsen i 5 kap. 3 § fastighetsbildningslagen ska mot bakgrund av det anförda tolkas så att en delägare till en fastighet som ansöker om klyvning har rätt att även ansöka om efterföljande fastighetsreglering avseende klyvningslotterna, trots att någon annan delägare till fastigheten motsätter sig det.

Bedömningen i detta fall

23. UU, BH och JH samäger de två nu aktuella fastigheterna med en tredjedel var. UU har enligt 11 kap. 1 § fastighetsbildningslagen rätt att ansöka om klyvning av dem. Hon har därmed också rätt att begära en efterföljande fastighetsreglering avseende klyvningslotterna trots att BH och JH motsätter sig det.

24. Vid denna bedömning saknas skäl att meddela prövningstillstånd i målet i övrigt. Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska därmed stå fast.

25. UU är vinnande part. BH och JH ska därför solidariskt ersätta hennes rättegångskostnad i Högsta domstolen. Den yrkade ersättningen är skälig.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Johnny Herre, Petter Asp, Cecilia Renfors (referent) och Christine Lager
Föredragande har varit justitiesekreteraren Malin Broman Lindfors