



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060107

**DOM**  
2022-02-24  
Stockholm

Mål nr  
F 11483-20

Sid 1 (11)

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-07 i mål nr F 5044-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. B.H.

2. J.H.

Ombud för 1 och 2: Advokat T.P. och jurist F.E.

### Motpart

U.U.

Ombud: M.E.

## SAKEN

Tillstånd till klyvning m.m. berörande fastigheterna A och B i Kungsörs kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenummer U12219)

---

Dok.Id 1765531

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
  2. B.H. och J.H. ska solidariskt ersätta U.U. för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 59 125 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från denna dag till dess betalning sker.
-

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**J.H.** och **B.H.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska i första hand ska undanröja lantmäterimyndighetens beslut och ställa in förrättningen och i andra hand återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för förnyad prövning. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle fastställa tillståndsbeslutet har de yrkat att tork och maskinhall ska läggas på deras lott och att Stenby bruksenhet ska läggas på U.U. lott. De har vidare yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen samt befrielse från skyldigheten att ersätta motpartens rättegångskostnader i denna instans. Om Mark- och miljööverdomstolen inte skulle bifalla yrkandet om befrielse från skyldigheten att ersätta motpartens rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen har de yrkat att beloppet de ålagts att utge i allt fall ska nedsättas med 5 375 kr exklusive mervärdesskatt. J.H. och B.H. ha slutligen yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**U.U.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**B.H.** och **J.H.** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Det samrådsyttrande av länsstyrelsen som avgetts i ärendet rör frågan om sammanläggning. Mark- och miljödomstolen har noterat detta men gjort antagandet att det rört sig om ett skrivfel och att yttrandet egentligen rört fastighetsreglering. Att länsstyrelsen yttrat sig i en annan fråga än den som är aktuell i målet medför att yttrandet inte är adekvat. Den betydelse som lantmäterimyndigheten och mark- och miljödomstolen tillmätt yttrandet kan ha påverkat utgången i målet.

Villkoren i gåvobrevet hindrar klyvning och fastighetsreglering vad gäller A. En klyvning och fastighetsreglering skulle medföra att gåvovillkoren i punkt 2, 3 och 7 åsidosätts. U.U. saknar initiativrätt att påkalla fastighetsreglering. Parterna är delägare i fastigheterna A och B. Klagandena motsätter sig fastighetsregleringen. En fastighetsreglering kan inte tvingas fram mot en delägars vilja. Klyvning skulle innebära att fastigheternas funktion som näringsfastigheter försämras i och med att den orsakar ett sämre ekonomiskt resultat i den jord- och skogsbruksrörelse som där bedrivs. Genom försämrad funktion minskas fastigheternas attraktions- och bärkraft och därmed också marknadsvärdet.

Tork och maskinhall har lagts på den mindre klyvningslotten. En mer ändamålsenlig reglering är att den mindre lotten istället får brukningscentrum från B. Stenbys brukningscentrum gränsar till den areal som U.U. yrkat ska falla på hennes lott. Ska fastigheten klyvas i två delar är det lämpligast att lägga tork och maskinhall på den större av lotterna.

Vad gäller skäligheten av U.U. yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen anförs följande. U.U. har yrkat ersättning för arbete med utredning hänförlig till förslag hon haft rörande uppförande av spannmålstork på fastigheten C. Förrättningen rör dock inte den fastigheten utan de i målet aktuella fastigheterna är A och B. Det rör sig om 2,5 timmar nedlagt arbete som mark- och miljödomstolen inte borde tillerkänt henne ersättning för. U.U. ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen ska därför nedsättas med 5 375 kr exklusive moms.

U.U. har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Vad gäller klagandenas uttalanden om felaktigt underlag för samråd med länsstyrelsen vill hon anföra följande. Länsstyrelsen har att bevaka så kallade allmänna intressen. Det innebär att länsstyrelsen bl.a. ska bevaka att bestämmelserna i 3 kap. FBL, de allmänna lämplighetsvillkoren, uppfylls. I förevarande fall är det de särskilda villkoren som berör frågan om lämplig jordbruksfastighet som är aktuell vid samrådet.

Huruvida åtgärderna sker genom tillämpning av olika fastighetsbildningsåtgärder ingår inte i länsstyrelsens bedömning. Länsstyrelsen ska i nu aktuellt fall bedöma huruvida de berörda jordbruksfastigheterna blir lämpliga för sina ändamål efter en uppdelning.

Vad gäller klagandenas synpunkter på rättegångskostnader vidhåller hon att mark- och miljödomstolens bedömning är korrekt. Hennes kostnader för utredning berörande spannmålstorkens kapacitet vad gäller torkning och lagringsutrymmen i förhållande till spannmålsareal har varit nödvändig för att visa att torken är väl anpassad för hennes klyvningslott. Klagandenas yrkande om att sätta ned hennes ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen ska därför inte bifallas.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att ärendet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för ny prövning är hennes inställning att fastighetsbildningsbeslutet ska omfatta samtliga tre fastigheter, dvs. A, B samt C. I det fall tillståndsbeslut enligt 4 kap. 26 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, ska tillämpas ska beslutet omfatta förrättningen i dess helhet dvs. samtliga nämnda tre fastigheter.

Parterna har åberopat skriftlig bevisning.

### **REMISSYTTRANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Mark- och miljööverdomstolen har begärt att Lantmäteriet ska yttra sig i frågan om en delägare i fastigheter, som genom en förrättning om klyvning har tilldelats klyvningslotter, har behörighet att ansöka om fastighetsreglering berörande dessa klyvningslotter utan samtycke från de övriga delägarna till fastigheterna som klyvningslotterna ingår i.

Lantmäteriet anser att den som förvärvat en styckningslott bör ha rätt att vid förrättningen påkalla den fastighetsreglering som behövs för att styckningsloten ska uppfylla lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL (dvs. sådan fastighetsreglering som är en nödvändig förutsättning för genomförandet av avstyckningen) även utan att äga annan fastighet som berörs av regleringen och utan biträde av fångesmannen

(stamfastighetens ägare). Vid bedömningen av om initiativrätt till fastighetsreglering föreligger enligt 5 kap. 3 § första stycket FBL, saknas det enligt Lantmäteriets uppfattning anledning att göra skillnad mellan den för vilken ett område av en fastighet avskiljs genom avstyckning och den för vilken särskild lott läggs ut när en fastighet delas upp genom klyvning. En sådan kombinerad förrättning bör alltså tillåtas såväl vid avstyckning som när det är fråga om klyvning.

Lantmäteriet anser sammanfattningsvis att en klyvningslott är att anse som fastighet i den mening som avses i 5 kap. 1 § FBL. Den delägare för vilken särskild lott utlagts ska därför inte vara underkastad den nödvändiga gemenskap som annars vid samäganderätt i processuella sammanhang framträder genom det principiella kravet på gemensamt handlande under samtliga delägars samverkan.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Initiativrätt*

Av handlingarna i målet framgår att fastigheterna A och B samägs av parterna i målet. U.U. har ansökt om klyvning av fastigheterna med efterföljande fastighetsreglering av hennes klyvningslotter. Lantmäterimyndigheten har bedömt att för att klyvningen ska uppfylla de allmänna lämplighetskraven i 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, krävs efterföljande fastighetsreglering. J.H. och B.H. har emellertid motsatt sig att fastighetsreglering sker av klyvningslotterna.

U.U. har som delägare till fastigheterna genom 11 kap. 1 § 1 st. FBL en rätt att ansöka om klyvning. Fråga i målet är om U.U. även har varit behörig att ansöka om den efterföljande fastighetsreglering när två av delägarna i fastigheterna motsatt sig en sådan ansökan.

Av 5 kap. 3 § första stycket FBL framgår att rätt att påkalla fastighetsreglering har ägare av en fastighet som berörs av regleringen.

I motiven till 5 kap. 1 § FBL, som behandlar de olika åtgärderna som kan företas vid fastighetsreglering, uttalar departementschefen bl.a. att vid förrättning kan uppkomma behov av att kombinera avstyckning med fastighetsreglering och att den omständigheten att styckningslott inte formellt utgör en självständig fastighet innan den registreras inte hindrar att styckningslotten vid den kombinerade förrättningen behandlas som sådan enhet som avses i denna paragraf. Till styckningslotten kunde sålunda vid den kombinerade förrättningen överföras sådan andel i samfällighet som hörde till annan fastighet än stamfastigheten. Departementschefen menade att det också var möjligt att till förmån för styckningslott lägga servitut på annan fastighet än sådan som berördes av delningen (prop. 1969:128 del B s. 334-335). Det har således i förarbetena ansetts möjligt med en samtidig tillämpning av fastighetsreglering och avstyckning. Det saknas enligt Mark- och miljööverdomstolen anledning att, i detta hänseende, göra skillnad mellan den situationen att ett område av en fastighet avskilts genom avstyckning och den situationen, såsom fallet är här, att en särskild lott lagts ut när fastigheten delats upp genom klyvning.

Frågan om ägare av en styckningslott haft rätt att påkalla fastighetsreglering har blivit belyst i NJA 1987 s 730. I samband med förrättning för avstyckning ansökte ägare av styckningslott om fastighetsreglering bestående i överföring av mark till styckningslotten från angränsande fastighet. Rätt att påkalla fastighetsreglering ansågs inte tillkomma sökande, eftersom han inte var ägare av fastighet, se 5 kap. 3 § FBL. I motiveringen till avgörandet återges ovan nämnda förarbetsuttalande och Högsta domstolen kom till slutsatsen att det måste antas att departementschefen inte avsett att vid kombination av avstyckning och fastighetsreglering ägaren av styckningslotten skulle ha en självständig rätt att påkalla fastighetsregleringen. Högsta domstolen fortsätter dock sitt resonemang i domen och tar sedan upp ett i målet ingivet yttrande av lantmäteriverket och anför:

Av lantmäteriverkets yttrande framgår att bestämmelsen i 5 kap. 3 § första stycket FBL i praxis har kommit att ges en vidare innebörd. Lantmäteriverket har sålunda bl.a. uttalat att det har ansetts möjligt att tillägga en styckningslott ett servitut på en grannfastighet genom fastighetsreglering både i det fallet då ett sådant servitut är nödvändig förutsättning för genomförandet av

avstyckningen och i det fallet då servitut inte är en absolut förutsättning för avstyckningen.

En tillämpning enligt det anförda kan i många fall framstå som praktisk och överensstämmande med att FBL utformats så att den vid tillämpningen skall ge utrymme för en avsevärd rörelsefrihet. Emellertid måste också beaktas att fastighetsreglering kan innebära att enskild markägare tvingas avstå mark till annan. En vidsträckt tillämpning av reglerna om initiativrätt medför en motsvarande utvidgning av möjligheterna till tvångsförvärv av mark enskilda emellan. Detta utvisas också med all tydlighet av situationen i det nu aktuella målet, där förvärvare av en styckningslott med den av lantmäteriverket förfäktade tolkningen av FBL skulle kunna tvångsvis erhålla en del av en angränsande bestående fastighet, trots att ägarna av denna senare fastighet enligt vad de uppgivit i målet skulle själv vilja utnyttja området för bebyggelse.

Vid bedömningen av nu aktuellt fall kan inledningsvis konstateras att det inte rör sig om tvångsförvärv av mark enskilda emellan. Det rör sig inte heller om att U.U. tvångsvis skulle erhålla en angränsande bestående fastighet. All den mark som sammanförs genom fastighetsregleringen ingår i de ursprungliga klyvningsfastigheterna. U.U. är delägare i klyvningsfastigheterna och tillförs de klyvningslotter som omfattas av fastighetsregleringen. De omständigheter som var avgörande för utgången i Högsta domstolen ovan nämnda fall är inte aktuella i detta fall. Högsta domstolen ger också i ovan nämnt avgörande utrymme för att det kan finnas skäl att göra en annan bedömning i andra fall. Detta genom vad som i domen uttalas om att en tillämpning i enlighet med vad lantmäteriverket yttrat i målet i många fall framstår som praktisk och i överensstämmande med att FBL utformats så att den vid tillämpningen ska ge utrymme för avsevärd rörelsefrihet.

Utifrån ovan angiva överväganden finner Mark- och miljööverdomstolen att vad som stadgas om initiativrätt till fastighetsreglering i 5 kap. 3 § första stycket FBL inte utgör hinder mot förrättingens genomförande i förevarande fall.



*Gåvobrevet*

Enligt FBL har en delägare rätt att ansöka om klyvning. En sådan ansökan prövas utifrån FBL:s regler. Villkoren i ett avtal kan inte utgöra hinder mot den ansökta förrättningen utan ansökan prövas uteslutande utifrån FBL:s regler. Frågor om avtalets giltighet och huruvida någon av parterna begått ett avtalsbrott prövas i annan ordning. Det i målet åberopade villkoren i gåvoavtalet utgör således inte hinder mot förrättningen.

*Villkor enligt FBL*

Mark- och miljööverdomstolen bedömer i likhet med underinstanserna att de fastigheter som bildas enligt tillståndsbeslutet uppfyller både de allmänna lämplighetsvillkoren och de specifika villkoren för klyvning och fastighetsreglering. Att länsstyrelsen i sitt samrådsyttrande angett sammanläggning istället för fastighetsreglering har ingen betydelse för bedömningen av om de särskilda bestämmelserna om jord- och skogsbruksfastigheter är uppfyllda.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer även i underinstansernas bedömning att graderingsvärdet för varje klyvningslott inte väsentligt understiger delägares andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiger samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer slutligen även i underinstansernas bedömning av att spannmålstorken och maskinhallen på A läggs på U.U. lott.

*Rättegångskostnader*

Vid denna utgång har U.U. rätt till ersättning för sina rättegångskostnader i både mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen.

B.H. och J.H. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska sätta ned den ersättning som U.U. i mark- och miljödomstolen tillerkänts för sina rättegångskostnader med 5 375 kr. Detta på grund av att arbete hänförligt till fastigheten C och den spannmålstork som ligger på den fastigheten inte bör ersättas då förrättningen inte omfattat denna fastighet. Enligt 18 kap. 8 § rättegångsbalken ska ersättning för rättegångskostnad fullt ut motsvara kostnaden för rättegångens förberedande och talans utförande jämte arvode till ombud eller biträde, såvitt kostnaden skäligen varit påkallad för tillvaratagande av partens rätt. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att arbetet i kostnadsräkningen specificerats att avse spannmålstorken. Frågan om spannmålstorken ska läggas på U.U.s lott har varit en fråga i målet och arbetet har således varit hänförligt till målet. Mark- och miljööverdomstolen finner således inte skäl att ändra den ersättning för rättegångskostnader som mark- och miljödomstolen ålagt B.H. och J.H. att betala.

Den av U.U. begärda ersättningen för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen är skäligen. B.H. och J.H. ska således solidariskt ersätta U.U. för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 59 125 kr. På beloppet ska utgå ränta enligt 6 § räntelagen i enlighet med vad som framgår av domslutet.

#### *Sammanfattningsvis*

U.U. har varit behörig att ansöka om fastighetsregleringen. Villkoren i gåvobrevet utgör inte hinder mot förrättningen. De rättsliga villkoren för fastighetsbildningen är uppfyllda. Vad klagandena har anfört utgör inte skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas till Högsta domstolen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B  
Överklagande senast 2022-03-17

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Gösta Ihrfelt, referent, och Marianne Wikman Ahlberg samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Julia Nyberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-10-07  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 5044-19

## **PARTER**

### **Klagande**

1. B.H.

2. J.H.

Ombud för 1-2: Advokat T.P. och biträdande jurist F.E.

### **Motpart**

U.U.

Ombud: M.E.

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 1 juli 2019 i ärende nr U12219, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Tillstånd till klyvning m.m. berörande A och B i Kungsörs kommun

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
2. J.H. och B.H. ska solidariskt ersätta U.U. för rättegångskostnad med 97 431 kr, varav 90 031 kr avseende ombudsarvode, jämte ränta på 97 431 kr enligt 6 § räntelagen från dagen för dom till dess betalning sker.

Dok.Id 656244

**Postadress**  
Box 69  
131 07 Nacka

**Besöksadress**  
Sicklastråket 1

**Telefon**  
08-561 656 30  
**E-post:** mmd.nacka.avdelning3@dom.se  
www.nackatingsratt.domstol.se

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:30

### BAKGRUND

Syskonen B.H., J.H. och U.U. äger gemensamt fastigheterna A, B och C i Kungsörs kommun med en tredjedel vardera. Efter ansökan från U.U. handlägger Lantmäteriet (LM) ett förrättningsärende om klyvning av fastigheterna, med efterföljande fastighetsreglering av U.U. klyvningslotter från A och B. I ett beslut den 1 juli 2019 lämnade LM tillstånd till klyvning av A och B, med efterföljande fastighetsreglering av U.U. klyvningslotter, enligt karta (s. 9 i beslutet). Efter genomförd åtgärd består U.U.s fastighet med den preliminära beteckningen F av tre skiften (figurerna 1, 3 och 4 på kartan). B.H.s och J.H.s gemensamma klyvningslotter utgörs av dels en fastighet med den preliminära beteckningen D (figur 2), dels E i tre skiften (figurerna 5, 6 och 7). LM avvaktar tills vidare med den fortsatta handläggningen av förrättningsärendet, innefattande hanteringen av C.

B.H. och J.H. har överklagat tillståndsbeslutet till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

B.H. och J.H. har yrkat i första hand att LM:s beslut ska undanröjas och förrättningen förklaras inställd och i andra hand att ärendet ska återförvisas till LM för ny prövning. För det fall tillståndsbeslutet fastställs har yrkats att tork och maskinhall ska läggas på deras lott och att Stenbys bruksenhet läggs på U.U.s lott. Till stöd för överklagandet har anförts i huvudsak följande.

#### *Villkor i gåvobrev*

Syskonen har erhållit A i gåva av sin far. Enligt gåvobrevets punkt 2 ska fastigheten utgöra enskild egendom. Vid förändring av egendomens karaktär till giftorättsgods krävs meddelägares medgivande. I punkt 3 stadgas villkor för hur en framtida upplösning av samägandet ska ske. Enligt punkt 7 ska, om någon av gåvotagarna är gift och avlider utan att efterlämna bröstarvingar, gåvotagarens andel av fastigheten tillfalla i livet varande syskon eller avlidet syskons

bröstarvingar. Givaren villkorade gåvan för att förhindra en uppdelning av fastigheten och splittring av ägandet utanför familjen. Villkoren har godkänts av gåvotagarna när gåvan togs emot. Genomförs fastighetsbildningen är det ett kringgående av givarens vilja och ställda villkor. Villkoren i gåvobrevet hindrar klyvning och fastighetsreglering vad gäller A. Åtgärderna skulle medföra att gåvovillkoren i punkterna 2, 3 och 7 åsidosätts.

En förutsättning för U.U.s gåva var att hon förband sig att respektera de villkor som givaren anger i gåvobrevet. U.U. vill inte längre samäga fastigheten med sina två bröder. Samägandet var emellertid ett villkor för gåvan. Givaren har uppställt villkor som syftar till att fastigheten ska kvarstå i släkten för kommande generationer. Genomförs en klyvning upphör delägares veto i gåvobrevets punkt 2. LM har förklarat att myndigheten inte kan följa de villkor om värdering som stadgas i punkt 3. Eftersom LM inte kan tillgodose givarens villkor måste förrättningen ställas in. Utöver att givarens vilja åsidosätts förändras också förutsättningarna som B.H. och J.H. accepterat när de mottagit gåvan och undertecknat gåvobrevet. Det jord- och skogsbruk som B.H. och J.H. bedriver på fastigheten skulle lida ekonomisk skada om fastigheten klyvs. Det ligger också i gåvotagarnas intresse att villkoret i punkt 7 ska fortsätta att gälla.

Att mot givarens och två av gåvotagarnas vilja ändra förutsättningarna för gåvan står i strid mot gällande rätt och är obilligt mot både givare och gåvotagare. Det finns möjligheter att avsluta samägandet som är förenliga med gåvobrevets villkor. U.U. kan sälja sin andel till bröderna för den köpeskilling som anges i gåvobrevets punkt 3 eller ansöka om försäljning av fastigheten på offentlig auktion. LM ska dessutom se till att ändamålet med fastighetsbildningen inte är sådant som hellre bör tillgodoses på annat sätt.

#### *Tvång och bristande initiativrätt*

Rätten att påkalla fastighetsreglering tillkommer ägare av fastighet som berörs av regleringen. U.U. är inte ensam ägare av den klyvningslott på vilken hon

grundar sin rätt att begära fastighetsreglering. Äganderättsövergång sker först i och med att ett beslut om klyvning vinner laga kraft. Parterna är delägare i A och B. En fastighetsreglering kan inte tvingas fram mot en delägars vilja.

*Klyvning försämrar fastigheternas bärkraft*

En klyvning av de fastigheter som idag ägs gemensamt medför att fastigheternas marknadsvärde minskar i betydande mån och att möjligheten till bärkraftigt lantbruk och skogsbruk kraftigt försämras. Klyvning skulle innebära att fastigheternas funktion som näringsfastigheter försämras i och med att den orsakar ett sämre ekonomiskt resultat i den jord- och skogsbruksrörelse som där bedrivs. Fastigheternas areal är optimal för rationellt bedriven växtodling. Klyvningen orsakar minskade åker- och betesarealer vilket får till följd att jordbruksnäringen blir mer beroende av externa arrenden för att kunna bedriva rationell djurproduktion. Klyvningen orsakar att skogsbestånden i de olika delarna inte har samma åldersklass och kvalitet. Skogsmarken sprids på mindre skiften med minskad möjlighet till rationellt skogsbruk.

Klyvningen orsakar att ekonomibygnadernas kapacitet inte kan utnyttjas fullt ut. De delar av byggnaderna som inte kan användas för produktion kräver ändå ett kontinuerligt underhåll samt avskrivningar som belastar rörelsen. Rörelsens maskinpark är anpassad till dagens jordbruksdrift. En klyvning medför överkapacitet som ger ökade kostnader i form av kapitalkostnader och underhåll.

B.H. och J.H. har sedan mitten av 1960-talet varit drivande och utvecklat gården Lådeby. De avser att fortsätta det aktiva lantbruket även efter en eventuell klyvning. De arbetar heltid i jordbruket och har det till 100 procent som sin försörjning. U.U. arbetar däremot inte alls i jordbruket. Sålunda måste de nybildade fastigheterna som tillfaller B.H. och J.H. vara ändamålsenliga för lantbruk. Det får inte accepteras yrkanden om gränsdragning som i praktiken slår sönder den näringsverksamhet som idag bedrivs. På Torpunga finns ekonomibygnader som är anpassade för 450 nötkreatur. Ett fullt nyttjande av byggnationen kräver hela fastighetens areal. Minskas arealen blir byggnationen

värdelös, vilket i sin tur medför att verksamheten inte längre är bärkraftig. Naturresevatet Billingen har betats av Lådebys lantbruks djur sedan början av 1980-talet. Vid en klyvning upphör också förutsättningarna för att hålla djur på Billingen.

Tork och maskinhall har lagts på den mindre klyvningslotten. En mer ändamålsenlig reglering är att den mindre lotten istället får Stenbys brukningscentrum vilket gränsar till den areal som U.U. yrkat ska falla på hennes lott. Ska fastigheten klyvas i två delar är det lämpligast att lägga tork och maskinhall på den större av lotterna. B.H. och J.H. är, i motsats till U.U., beroende av torken och maskinhallen för jordbruksdriften. U.U. har vid styrelsemöte i aktiebolaget framfört åsikten att jordbruket bör läggas ned. Att lägga för jordbruket så avgörande anläggningar som maskinhall och tork på U.U.s lott är inte enbart kapitalförstöring utan står i strid mot tanken om en levande landsbygd. En nybyggnation av tork och maskinhall efter klyvning är inte ekonomiskt försvarbart och inte en kostnad som jordbruksrörelsen kan bära.

*Oklarheter i ansökan och yrkanden samt handläggningen i övrigt*

LM har inte klargjort hur sökanden slutligt utformat sin ansökan och vad parterna slutligt yrkar i ärendet. Hänvisning har endast skett till LM:s egna beteckningar och genom olika referenser. Det är svårt för B.H. och J.H. att förstå vad som faktiskt är föremål för LM:s prövning och att få kunskap om hur LM uppfattat parternas yrkanden. Detta kan i sin tur påverka hur de utformat sin talan vid LM och i överklagandet.

LM har inte gjort en korrekt redovisning av B.H.s och J.H.s yrkanden och skäl i sin begäran om samrådsyttrande från länsstyrelsen. Angående Torpunga stämmer det inte att alternativ produktion (nötkreatur) fordrar tillbyggnader. I dagsläget finns tillståndsbeslut om hållning av 349 stycken nötkreatur. Det är oklart vad som motiverar att tork och maskinhall läggs på U.U.s lott. Det saknas redovisning av vad det är för byggbar mark som U.U. ska ha avstått genom sitt yrkande.



U.U. har bestritt ändring av det överklagade beslutet. Till stöd för sin inställning har hon anfört i huvudsak följande.

Förrättningen har pågått under lång tid och frågan om klyvning har blivit ordentligt utredd. LM:s beslut är välgrundat och leder till ett slutresultat som på ett bra sätt tillvaratar delägarnas intressen samt uppfyller fastighetsbildningslagens (FBL) regler. Yrkandena har behandlats och klarlagts vid flera sammanträden. Vid ett sammanträde den 4 oktober 2018 behandlades detta utförligt.

#### *Villkor i gåvobrev avseende A*

U.U. delar inte uppfattningen att gåvobrevet hindrar att fastigheten kan klyvas. Vad gäller punkten 2 förblir egendomen enskild även efter klyvningen. Således behöver övriga delägares medgivande inte inhämtas. Vad gäller punkten 3 avser den det fall att delägare ska utlösas ur äganderätten. Klyvningen avser en uppdelning av äganderätten efter delägarnas andelar. För att utjämna värdeskillnader får officialvärdering utföras utan hinder av villkoret. Villkor 7 avser om någon av delägarna är gift och avlider utan att efterlämna bröstarvingar. Samtliga tre delägare är i livet och efterlämnar bröstarvingar. Klyvning enligt beslutet medför inte att ägandet splittras utanför familjen. Var och en av delägarna ska tilldelas sin andel, motsvarande en tredjedel vardera i fastigheten.

#### *Allmänna lämplighetsvillkor*

U.U. delar inte inställningen att en uppdelning av A och B kommer att försämra fastigheternas ändamål som jord- och skogsbruksfastigheter. De nybildade fastigheterna kommer att uppfylla såväl de allmänna lämplighetsvillkoren som de särskilda bestämmelserna om jord- och skogsbruksfastigheter. För att till slut få en så rättvis uppdelning som möjligt av det gemensamma ägandet måste man se frågan om klyvning av A och B tillsammans med fastigheten C.

Spannmålstorken och maskinhallen är belägna på nuvarande A. Mot bakgrund av frågan om lämplig fastighetsindelning och att de är de enda rationella

byggnader som tilldelas U.U.s klyvningslott ska de ingå i hennes lott. Liksom övriga byggnader som ingår i klyvningen ska de vara föremål för likvidvärdering, varvid U.U. ska ersätta B.H. och J.H. deras andel av värdet i torken och maskinhallen. Ny tork och maskinhall får uppföras på C, där det efter klyvning kommer att finnas en bebyggd rationell lantbruksenhet. Det är lämpligt att U.U. tilldelas den klyvningslott på vilken spannmålstork och maskinhall är belägna. Det medför lämplig utformning av lotterna samt positivt utnyttjande av tork och maskinhall. Torken är väl anpassad för den produktion som kommer att bedrivas på klyvningsloten.

Lämplighetsprövningen ska enbart ske genom tillämpning av FBL. De indirekta effekter som B.H. och J.H. hänvisar till är inte relevanta då de precis som U.U. erhåller fastigheter som är lämpliga jord- och skogsbruks-fastigheter. Länsstyrelsen har tillstyrkt uppdelningen av A och B. Det finns inget som visar att klyvningslotternas sammanlagda värden blir lägre än värdet på klyvningsfastigheterna. Bestämmelsen om att fastighetsbildning inte ska ske om ändamålet bör tillgodoses på annat sätt kan inte ensam utgöra skäl för att vägra fastighetsbildning. Påståendet att ändamålet kan tillgodoses genom försäljning på offentlig auktion kan lämnas utan avseende.

Att diskutera berörda fastigheters lämplighet för mjölkproduktion saknar relevans. Det finns idag ingen mjölkproduktion på någon av de gemensamt ägda fastigheterna och det saknas dessutom bygnadsbestånd som medger denna driftsinriktning. Enligt uppgift finns det på C ekonomibygnader som är anpassade för 450 nötkreatur. Förutsättningarna att nyttja dessa byggnader påverkas inte av att fastigheterna A och B uppdelas. U.U. ifrågasätter varför det inte är möjligt att fortsättningsvis hålla djur på naturreservatet Billingen.

#### *Klyvning med efterföljande fastighetsreglering*

En klyvningslott kan jämföras med en fastighet inom en förrättning. Fastighetsreglering kan alltså genomföras för överföring av U.U.s klyvningslotter till

nybildade F. Vad gäller frågan om lämplighet är det fastighetens slutliga skick som ska läggas till grund för bedömningen.

## DOMSKÄL

### *Sammanträde och syn*

Domstolen har hållit sammanträde med syn den 16 september 2020. Vid sammanträdet har hållits fria partsförhör med J.H. och B.H., varvid de har berättat om bakgrunden till det i målet aktuella gåvobrevet och hur verksamheten på fastigheterna bedrivs idag. Syn har hållits på samtliga tre fastigheter som ingår i förrättningsansökan, alltså även C. I samband med sammanträdet och synen har bl.a. följande framkommit.

J.H., B.H. och U.U. erhöll A i gåva av sin far år 1977. Fadern, som avled år 1978, hade i sin tur ärvt fastigheten av sin far i början av 1970-talet. Den senare hade köpt fastigheten år 1933. Fastigheterna B och C köptes gemensamt av J.H., B.H. och U.U. i slutet av 1990-talet. På de tre fastigheterna bedrivs jord- och skogsbruk i aktiebolagsform. De tre syskonen är alla delägare i bolaget. J.H., B.H. och U.U.s make M.U. är aktiva i verksamheten och det finns inga anställda. Verksamheten består huvudsakligen i köttproduktion med ca 125 nötkreatur samt växtodling. Mjölproduktion har inte bedrivits sedan år 2013. Djurhållningen sker på C, där även ekonomibyggnader för detta ändamål finns. På A finns förhållandevis nyuppförda maskinhall och spannmålstork. På B finns ett antal äldre ekonomibyggnader som är mer eller mindre oanvändbara. J.H., B.H. och U.U. har alla sina bostadshus ganska nära varandra på A. Där finns också den äldre mangårdsbyggnaden, som inte används i dagsläget.

### *Brister i LM:s handläggning*

Domstolen bedömer att parternas yrkanden är tillräckligt klart återgivna i LM:s beslut. Även skälen för beslutet uppfyller de tydlighetskrav som kan ställas. Något

annat handläggningsfel som skulle kunna medföra upphävande av det överklagade beslutet och återförvisning till LM har inte framkommit. Överklagandet kan alltså prövas i sak.

#### *Gåvobrevet*

J.H. och B.H. har invänt att villkoren i gåvobrevet avseende A utgör hinder mot de sökta åtgärderna. Som framgår av Svea hovrätts dom den 21 februari 2003 (mål nr T 5742-01), till vilken även LM hänvisat, har delägare i fastighet en oinskränkt rätt att ansöka om klyvning. Hinder för bifall till en sådan ansökan prövas uteslutande på grund av FBL:s regler. Det kan mot den bakgrunden ifrågasättas om villkor i gåvobrev överhuvudtaget kan utgöra hinder mot klyvning, med efterföljande fastighetsreglering. Under alla förhållanden bedömer domstolen att de åberopade villkoren i det aktuella gåvobrevet inte medför något sådant hinder. I punkten 2 anges att den bortgivna egendomen ska vara gåvotagarnas enskilda egendom. Förrättningsåtgärderna förutsätter inte att egendomen till någon del blir giftorättsgods. Annat har inte heller framkommit än att egendomen även efter åtgärderna kommer att utgöra gåvotagarnas enskilda egendom. I punkten 3 anges vilka villkor som ska gälla om någon av delägarna ska lösas ut från äganderätten. Förrättningen handlar dock inte om detta utan om en fysisk uppdelning av äganderätten. Efter genomförd förrättning ägs den bortgivna egendomen alltjämt i dess helhet av gåvotagarna, om än inte genom samägande. Att samägande skulle vara en förutsättning för gåvan framgår inte av de skrivna villkoren. I punkten 7 anges vad som gäller om någon av gåvotagarna är gift och avlider utan att efterlämna bröstarvingar. Denna situation är inte aktuell.

J.H. och B.H. har gjort gällande att syftet med gåvobrevet var att fastigheten ska kvarstå i släkten för kommande generationer. Uppfattningen vinner stöd av innehållet i gåvobrevet. De sökta åtgärderna innebär dock inte med nödvändighet att syftet inte uppfylls. Som anförts ovan ägs den bortgivna egendomen även efter förrättningen av gåvotagarna och kan överföras till kommande generationer genom exempelvis gåva eller arv. Ett alternativt sätt att

upplösa samägandet som har nämnts i överklagandet, försäljning på offentlig auktion, riskerar att motverka syftet i högre grad.

På grund av det anförda konstaterar domstolen att gåvobrevet och dess villkor inte utgör hinder mot de tillståndsgivna åtgärderna.

#### *Initiativrätt till fastighetsreglering*

J.H. och B.H. har gjort gällande att U.U. saknar rätt att ansöka om efterföljande fastighetsreglering av sina klyvningslotter och har till stöd för sin inställning i denna fråga hänvisat till rättsfallet NJA 1987 s. 730. I det fallet var det fråga om tvångsvis överföring av mark från en angränsande fastighet på ansökan av förvärvare av styckningslott. Såsom mark- och miljödomstolen uppfattar Högsta domstolens domskäl ansågs det i och för sig inte finnas något principiellt hinder mot att vid en kombinerad förrättning betrakta en styckningslott som en fastighet, vilken kan ge rätt att påkalla fastighetsreglering. Tvärtom uttalades att en sådan ordning i många fall kan framstå som praktisk och överensstämmande med att FBL utformats så att den vid tillämpningen ska ge utrymme för en avsevärd rörelsefrihet. Högsta domstolen fäste sig dock vid att ägarna till den angränsande marken genom förrättningen skulle tvingas avstå mark till förvärvaren av styckningsloten, trots att de själva ville utnyttja marken för bebyggelse. Övervägande skäl talade därför för att rätt att påkalla fastighetsreglering, i det aktuella fallet, skulle tillkomma endast ägare av fastighet. Två ledamöter var skiljaktiga och ansåg att behörighet att ansöka om fastighetsreglering förelåg även i detta fall.

Situationen i förevarande mål skiljer sig från den i rättsfallet, framförallt genom att det inte är fråga om någon tvångsvis överföring av mark från angränsande fastighet. All den mark som sammanförs genom fastighetsregleringen ingår i de ursprungliga klyvningsfastigheterna. U.U. är delägare i klyvningsfastigheterna och tillförs de klyvningslotter som omfattas av fastighetsregleringen genom klyvningen. De omständigheter som var avgörande för utgången i Högsta domstolen är således inte aktuella i detta fall. Att det är fråga om klyvningslotter och inte styckningslotter kan

inte tillmätas någon betydelse i sammanhanget. Med beaktande härav och vad LM anfört i frågan konstaterar domstolen att U.U. har varit behörig att ansöka om efterföljande fastighetsreglering.

*Villkor enligt FBL*

Vid all fastighetsbildning ska de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL tillämpas. Enligt 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. För jord- och skogsbruksfastigheter finns särskilda bestämmelser i 3 kap. 5-7 §§ FBL.

De specifika villkoren för klyvning anges i 11 kap. FBL. Av 4 § framgår att klyvningsfastighetens mark ska fördelas mellan olika klyvningslotter. Graderingsvärdet för varje lott får inte väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. Klyvning ska enligt 7 § FBL genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer.

De specifika villkoren för fastighetsreglering anges i 5 kap. FBL. Enligt 4 § får fastighetsreglering ske, under förutsättning att lämpligare fastighetsindelning eller eljest mer ändamålsenlig markanvändning vinnes samt att fördelarna härav överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Fastighetsreglering som begärts av sakägare får enligt 5 § genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras. Vid fastighetsreglering ska enligt 8 § iaktas att varje däri ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får inte ändras så, att dess graderingsvärde minskas väsentligt eller ökas i sådan omfattning att avsevärd olägenhet uppkommer för ägaren.

Domstolen bedömer i likhet med LM att de fastigheter som bildas enligt tillståndsbeslutet blir varaktigt lämpade för sitt ändamål. De särskilda bestämmelserna om

jord- och skogsbruksfastigheter utgör inte något hinder mot fastighetsbildningen, varvid beaktas att Länsstyrelsen i Västmanlands län i samrådsyttrande den 22 januari 2019 bedömt att U.U. yrkande om klyvning av A och B med efterföljande sammanläggning (*rätteligen fastighetsreglering*) är genomförbar och inte strider mot 3 kap. 5-7 §§ FBL.

Med hänsyn till vad som framkommit under förrättningen bedömer domstolen också, i likhet med LM, att graderingsvärdet för varje klyvningslott inte väsentligt understiger delägares andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiger samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. Även i övrigt är villkoren i 11 kap. FBL uppfyllda. Den efterföljande fastighetsregleringen är en förutsättning för att villkoren enligt 3 kap. FBL ska vara uppfyllda och uppfyller i sig villkoren enligt 5 kap. FBL.

J.H. och B.H. har i målet framställt ett särskilt yrkande om att spannmålstorken och maskinhallen på A, till skillnad från i LM:s beslut, ska läggas på deras lott och att Stenbys bruksenhet i stället läggs på U.U. lott. Domstolen kan konstatera att gränsdragningsfrågan vid Lådebys gårdscentrum inte är helt okomplicerad. Försvårande faktorer är bl.a. att de tre bostadshusen ligger nära varandra och att J.H.s hus och U.U. hus också ligger nära maskinhallen och torken. Vidare måste gränsen dras så att U.U. bostadshus hamnar på hennes klyvningslott och J.H.s respektive B.H.s bostadshus på deras gemensamma lott. Med beaktande av dessa omständigheter bedömer domstolen att LM i det överklagade beslutet har löst frågan på ett godtagbart sätt. En fördel med lösningen är att den ger möjlighet till separata in- och utfarter till de tre bostadshusen. Såväl blivande D som F ska framöver kunna fungera som självständiga jord- och skogsbruksfastigheter. Båda fastigheterna har behov av maskinhall och spannmålstork. Det har inte framkommit att behovet skulle vara avsevärt mycket större för den ena fastigheten än för den andra. Behovet måste fyllas även för den fastighet som blir utan byggnaderna, antingen genom uppförande av nya byggnader på annan plats, genom någon form av nyttjanderättsavtal eller på annat sätt. Sakägare som erhåller

byggnaderna på sin lott har att betala ersättning för detta efter likvidvärdering. Mot denna bakgrund finner domstolen inte skäl att ändra gränsdragningen vid Lådebys gårdscentrum. Något skäl att lägga Stenbys bruksenhet på U.U. lott har inte heller framkommit.

*Sammanfattning*

Villkoren i gåvobrevet utgör inte hinder mot klyvning med efterföljande fastighetsreglering på det sätt LM beslutat om. U.U. har varit behörig att ansöka om fastighetsregleringen. De rättsliga villkoren för fastighetsbildningen är uppfyllda. Det saknas skäl att ändra den av LM beslutade gränsdragningen.

Överklagandet ska således avslås.

På grund av utgången i målet ska J.H. och B.H. ersätta U.U. för hennes rättegångskostnad. Det av henne begärda beloppet är skäligt.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 28 oktober 2020. Prövningstillstånd krävs.

Magnus Hjort

Monica Haapaniemi

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Hjort och tekniska rådet Monica Haapaniemi.





## Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

---

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rätts-tillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)