



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060108

DOM
2022-06-22
Stockholm

Mål nr
F 7558-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-05-28 i mål nr F 1395-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. C.B.

2. E.K.

3. S.W.

Motpart

G.C.

SAKEN

Klyvning av fastigheten A i Norrtälje kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer AB2077)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 22 januari 2021, ärendenummer AB2077, i den del det avser avslutande av förrättningen, klyvning av fastigheten A i Norrtälje kommun och ersättning som ska utges mellan delägarna med anledning av klyvningen, samt återförvisar målet i dessa delar till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.

Dok.Id 1825876

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C.B., E.K. och S.W. (C.B. m.fl.) har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom, ska återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för att genomföra en förrättning i enlighet med bakomliggande avtal om klyvning av fastigheten A i Norrtälje kommun.

I andra hand har de yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa att gränsen mellan de blivande fastigheterna C och D ska dras från mätpunkt 1555 till mitten av sträckan mellan mätpunkterna 3174 och 3175, se förrättningskarta KA1.

G.C. har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C.B. m.fl. har, utöver vad de anförde i mark- och miljödomstolen, anført i huvudsak följande. Parterna har haft ett avtal till grund för klyvningen och det har varit av särskild vikt för lantmäterimyndigheten att informera parterna för det fall klyvningslotterna skulle skilja sig åt i omfattning och areal. Detta har inte skett, varken vid förrättningen i fält den 18 november 2020 eller vid något senare tillfälle. Skillnaden i arealfördelning är väsentlig, särskilt med hänsyn till tillkommande servitut. Klyvningen har således skett i strid mot det avtal som parterna har träffat. Den beslutade gränsdragningen medför också att motparten ges en direkt insyn över deras boningshus vilket inskränker deras hemfridszon.

G.C. har anført i huvudsak följande. De parter som var på plats vid lantmäterimyndighetens förrättning var överens om och nöjda med de fysiska gränser som utmättes och markerades. När arealerna på respektive ny fastighet redovisades framkom en differens på 176 m², något som han påtalade för lantmäterimyndigheten vid samtal. Han fick då en logisk förklaring till differensen. Han är nöjd med förrättningens genomförande och resultat.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Klyvning av fastigheter regleras i 11 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. I kapitlet regleras bl.a. vilka förutsättningar som måste vara uppfyllda för att klyvning ska ske utan delägarnas samtycke. Finns det ett samtycke får dock, enligt 9 §, avsteg göras från bestämmelserna om tilldelning vid klyvning (4 §) och även i fråga om ersättning mellan delägare (8 §). Det är också möjligt att frångå regeln om att klyvning ska genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer (7 §).

Vid klyvning liksom vid all annan fastighetsbildning gäller också de inledande bestämmelserna i 1 kap FBL, de grundläggande bestämmelserna i 2 kap FBL och de allmänna lämplighetsbestämmelserna i 3 kap FBL. För handläggningen vid lantmäterimyndigheten gäller dessutom reglerna i 4 kap FBL. Enligt 4 kap 25 § FBL ska lantmäterimyndigheten utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen och bör då rådgöra med sägarna och vid behov berörda myndigheter.

Ägarna av fastigheten A har tillsammans ansökt om klyvning av fastigheten. I ansökan har de yrkat att fastigheten ska klyvas i två lika stora delar. De har senare, under förrättningen, också gett in en överenskommelse om klyvning. En sådan överenskommelse är bindande om en part inte kan visa på någon omständighet som innebär att överenskommelsen ska fränkännas verkan, närmast om överenskommelsen är ogiltig på avtalsrättslig grund (se Hovrätten för Övre Norrlands utslag den 7 juli 1999 i mål nr Ö 406/98). Någon sådan omständighet har inte framkommit i målet och utgångspunkten är alltså att överenskommelsen ska läggas till grund för klyvningen. I överenskommelsen anges att klyvning ska ske enligt markering på en bifogad kartbild och – på motsvarande sätt som i ansökan – att delarna ska utgöra vardera 50 procent av den totala tomtarealen.

Trots detta har lantmäterimyndigheten beslutat om en klyvning som innebär att klyvningslotterna skiljer sig åt i storlek med 176 m², vilket är en noterbar skillnad med hänsyn till fastighetens begränsade areal. Av handlingarna i ärendet framgår inte något skäl till denna fördelning och det framgår inte heller att delägarna har fått möjlighet att

yttra sig över avvikelserna från vad de varit överens om. Det förhållandet att det i överenskommelsen finns en bestämmelse om ersättningsskyldighet, för det fall att lotternas storlek skulle skilja sig åt mer än fem procent, kan inte heller i sig motivera en avvikelse från den avtalade hälftindelningen.

Mark- och miljööverdomstolen noterar att det i lantmäterimyndighetens beskrivning, BE1, anges att fastigheten C i klyvningen erhåller $156+948+54=1\ 158$ m² från fastigheten A och att fastigheten D erhåller $811+171=982$ m² därifrån, dvs. en skillnad om 176 m². Lantmäterimyndighetens ersättningsbeslut grundas emellertid på att fastigheten D erhåller 986 m², dvs. en skillnad om 172 m².

Sammanfattningsvis delar Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens bedömning att förutsättningarna för klyvning av A är uppfyllda, men anser att det saknats skäl att frångå delägarnas överenskommelse om att klyvningen skulle ske i två lika stora delar. Mot den bakgrunden finns det skäl att undanröja beslutet om klyvning, därmed sammanhängande beslut om att ägaren av blivande C ska utge ersättning till ägarna av blivande D samt beslutet om att avsluta förrättningen. Med beaktande av överklagandets utformning bedömer domstolen att övriga delar av förrättningen inte berörs och att förrättningen därför inte ska undanröjas i dessa delar. I de delar som undanröjs ska målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Marianne Wikman Ahlberg, tekniska rådet Karina Liljeroos samt hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-05-28
meddelad i
Nacka

Mål nr F 1395-21

PARTER

Klagande

1. C.B. *andel (1/6) i A i Norrtälje kommun*

2. E.K. *andel (1/6) i A i Norrtälje kommun*

3. S.W. *andel (1/6) i A i Norrtälje kommun*

Motpart

- G.C. *andel (1/2) i A i Norrtälje kommun*

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut den 22 januari 2021 i ärende nr AB2077

SAKEN

Klyvning av A i Norrtälje kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Ägarna av A i Norrtälje kommun, ansökte i januari 2020 om en lantmäteriförrättning varigenom i ett mellansteg fastigheten genom klyvning skulle uppdelas i två lika stora klyvningslotter.

I augusti 2020 kom parterna överens om att A skulle klyvas i lika delar efter det att fastighetsreglering mellan fastigheterna A och B var utförd. Klyvningen skulle ske enligt en inlämnad kartbild. Av kartbilden framgår att klyvningslott A skulle bli 993,5 m² och klyvningslott B skulle bli 999,4 m².

Lantmäteriet, LM, avslutade förrättningen den 22 januari 2021, varvid myndigheten fattade sitt fastighetsbildningsbeslut i flera steg. Som ett mellansteg beslutade myndigheten bilda de två klyvningslotterna C med arealen 1 158 m² och D med arealen 986 m².

YRKANDEN M.M.

C.B., E.K. och S.W. har yrkat att mark- och miljödomstolen i första hand ska återförvisa ärendet till LM för att genomföra en förrättning i enlighet med bakomliggande avtal avseende hantering av fastigheten A och blivande C och D.

I andra hand har de yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa att gränsdragningen efter klyvningen av A avseende att gränsdragningen från mätpunkt 1555 ska löpa till mitten av sträckan mellan mätpunkterna punkterna 3174 och 3175 (förrättningskarta KA1 AB 2077).

Till stöd för sin överklagan har de i huvudsak anfört följande.

Förrättningen har inte genomförts i enlighet med den ansökan om klyvning som givits in till LM. Förrättningen har inte heller genomförts i enlighet med den överenskommelse som träffats mellan berörda ägare till A. Parterna var ense om att fastigheterna efter klyvning skulle ha jämförbar areal. A var innan reglering cirka 1 800 m². Efter inköp av figur 1 och 3 blev fastighetens yta

2 140 m². Av denna yta har C tilldelats 1 158 m² och Tjockö 982 m². Det är en skillnad på 176 m² eller cirka 17 procent. Dessutom belastas den mindre klyvningslotten av ett servitut till förmån för den större klyvningslotten.

I vart fall ska gränsdragningen avseende mätpunkt 1555 inte ansluta till mätpunkt 3175. Mätpunkt 1555 ska i stället ansluta i mitten av mätpunkterna 3174 och 3175 för att de olika styckningslotterna ska närma sig en likafördelning av användbar markareal.

Vid fältarbetet den 17 november 2020 sattes det enligt klagandens uppfattning ut ungefärliga mätpunkter för att kunna ge styckningslotterna möjlighet att vara lika i fråga om markareal. Det fanns inte något slutligt godkännande eftersom det var osäkerhet kring styckningslotternas faktiska areal vid tidpunkten för fältarbetet. Enligt LM:s dagboksblad framgår det även att det varit tidsbrist eftersom dagsljuset höll på att försvinna.

LM:s beslut har skett i strid mot parternas överenskommelse och utan att ytterligare kontakt med berörda fastighetsägare har skett. Skillnaden i markareal är inte en försumbar skillnad och det har lett till förfång för ägare till blivande fastighet D.

Vid en återförvisningen är klagandena villiga att stå för kostnaden för eventuellt merarbete.

G.C. har motsatt sig ändring av LM:s beslut.

DOMSKÄL

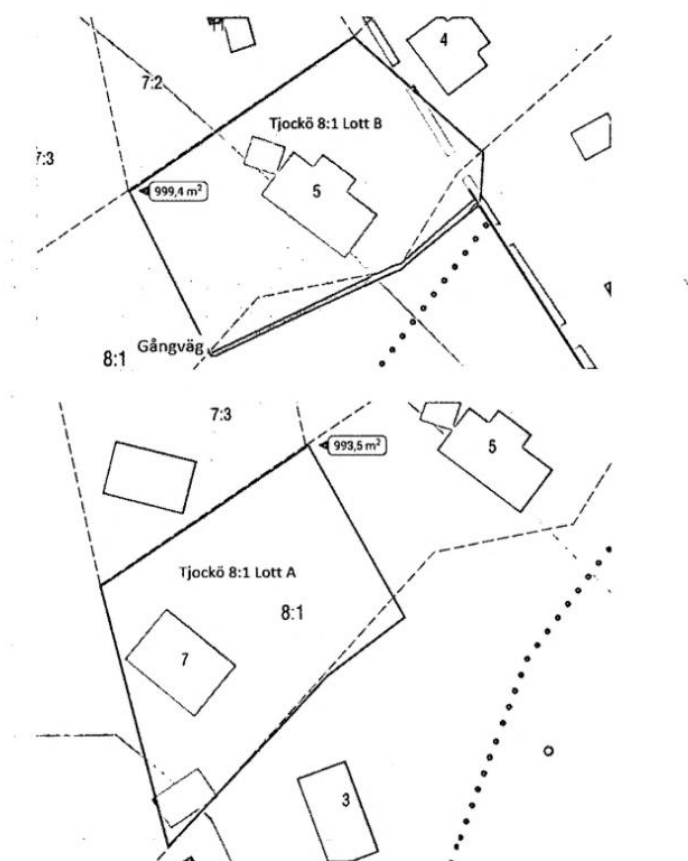
Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde.

Enligt 10 kap. 7 § FBL ska, när styckningsdelarna har samma ägare, avstyckning ske i överensstämmelse med vad denne yrkat eller godkänt. I förarbetena till bestämmelsen framkommer att syftet med bestämmelsen är att ge uttryck för att

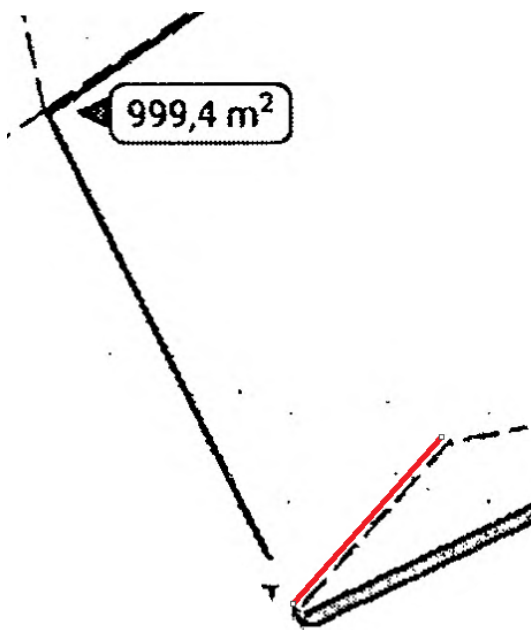
avstyckning inte får verkställas på ett sätt som strider mot fastighetsägarens önskemål (prop. 1969:128 del B s. 672).

I rättspraxis har godtagits att avstyckningslotten blev 1 683 m² trots att den enligt köpeavtalet skulle vara ”ca 2 000 m²” (Göta HovR, 1979-04-06, UÖ 19 [LM ref 79:5]).

Enligt överenskommelsen om klyvningen framkommer att fastigheten A ska klyvas i lika delar efter det att tomtjustering mellan fastigheterna A och B är utförd. Klyvningen skulle ske enligt markering på kartbilden nedan. Delarna skulle enligt överenskommelsens text utgöra vardera 50 procent av den totala tomtarealen.



Mark- och miljödomstolen noterar att det är två kartbilder över/under varandra, på vilka gränsen mellan lott A och lott B ritats olika i överenskommelsen.



Överenskommelsens illustration av lott B



Överenskommelsens illustration av lott A

Domstolens rödmärkingar är olika långa. Lotterna i överenskommelsen överlappar varandra.

Överenskommelsen ger uttryck för att en viss avvikelse från hälftindelning är avsedd att kunna ske. Detta i och med att ersättning, enligt överenskommelsen, ska utgå till förfördelad ägare med 200 kr/m² om lotternas storlek efter klyvning skiljer mer än 5 procent i areal. Vidare är överenskommelsen inte helt tydlig, eftersom lotterna överlappar varandra enligt överenskommelsens kartredovisning. LM har av nämnda skäl varit tvungen att tolka innebörden av överenskommelsen när denna skulle läggas till grund för fastighetsbildningsbeslutet, vilket alltså inte kan anses ha varit ett felaktigt förfarande.

Domstolen bedömer att avvikelserna ligger inom ramen för parternas överenskommelse. LM har alltså korrekt beslutat om klyvningen med den gemensamma ansökan som grund. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande senast den 18 juni 2021.

Simon Nesterud

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Simon Nesterud, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.