



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060303

DOM
2020-01-09
Stockholm

Mål nr
F 3459-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-03-08 i mål nr F 208-18, se bilaga A

PARTER

Klagande och motpart

Margret Rinman
Billdals Sommarväg 7
427 37 Billdal

Ombud: Advokaten Peter Winn
Advokatfirman Winn AB
Östra Larmgatan 1
411 07 Göteborg

Klagande och motpart

Olle Rinman
Spårhaga intagsväg 4
427 50 Billdal

Ombud: Advokaten Mercedes Lennartsson Anderås och jur.kand. Markus Bernander
Advokatfirman Vinge KB
Box 11025
404 21 Göteborg

SAKEN

Sammanläggning, fastighetsbestämning och klyvning m.m. berörande Rossö 2:18 och 2:46 i Strömstads kommun

Domslut, se nästa sida.

Dok.Id 1541804

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 ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att Mark- och miljööverdomstolen

- a. undanröjer Lantmäteriets beslut den 14 december 2017, ärendenummer O072704, vad gäller besluten om att ställa in förrättningen, fördelning av förrättningskostnader och att avsluta förrättningen, samt visar målet åter till Lantmäteriet för fortsatt handläggning i enlighet med vad som anges i skälen i denna dom, och
- b. befriar Olle Rinman från skyldigheten att ersätta Margret Rinmans rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen och förordnar att vardera parten ska stå sina rättegångskostnader där.

2. Vardera parten ska stå sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Margret Rinman har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla hennes talan vid mark- och miljödomstolen. Hon har även yrkat att Olle Rinman ska ersätta hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 40 000 kr.

Olle Rinman har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla hans talan vid mark- och miljödomstolen. Han har därutöver yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska befria honom från skyldigheten att ersätta Margret Rinman hennes rättegångskostnader vid mark- och miljödomstolen samt förplikta Margret Rinman att ersätta hans rättegångskostnader vid Mark- och miljööverdomstolen med 250 000 kr.

Parterna har motsatt sig varandras yrkanden.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Margret Rinman har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. För det fall Estrids hus skulle anses vara fastighetstillhör innebär det inte endast en värdeöverföring utan överföring av rättigheter och skyldigheter av såväl ekonomisk som rättslig art som inte varit föremål för ägarnas överväganden och överenskommelser. En ”omdefiniering” från lös egendom till fast egendom, som inte står under delägarnas rådighet, för med sig konsekvenser långt utöver det sakrättsliga förhållande. Nyttjanderättsfrågan saknar egentlig relevans för klyvningsfrågan eftersom ett sakligt bestämt marknadsmässigt tomtvärde för klyvningslotten B inte medför ett tillräckligt graderingsvärde. Värdeökningen skulle inte vara tillräcklig och därmed skulle det uppkomma en väsentlig olägenhet för henne. Fastigheten skulle vidare inte få en utformning som överensstämmer med kraven i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen eftersom fastigheten inte skulle få en egen utfartsväg utan denna måste förläggas på Olle Rinmans tomt och grundas på servitut.

Olle Rinman har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. Mark- och miljödomstolen har kommit till fel slutsats i frågan om ägarkongruens. 2 kap. 4 § jordabalken förutsätter inte att ägarandelarna i en fastighet och ett fastighetstillbehör måste vara exakt desamma för att tillbehöret ska anses vara ett fastighetstillbehör i jordabalkens mening. Enligt ett rättsutlåtande av Peter Strömgren, juris doktor i rättsvetenskap och Mikael Möller, professor emeritus i civilrätt, som åberopas, framgår att avgörande skäl talar för att ett föremål, som tillförts en fastighet och som samägs av samma ägare som äger fastigheten, är fastighetstillbehör även om ägarandelarna inte är identiska. För det fall Estrids hus ändå ska betraktas som lös egendom så är mark- och miljödomstolens resonemang om att fastigheten belastas av någon form av nyttjanderätt felaktigt eftersom det innebär att Olle Rinman skulle ha en nyttjanderätt till sin egen fastighet. Han har vidare uttryckligen avstått från alla sådana eventuella rättigheter. Det är också oklart vilket typ av nyttjanderätt som skulle kunna avses. Klyvningslotten B är lämpad för sitt ändamål då den skulle ha tillgång till parkering på egen mark om så krävs (på skifte 3) samt direkt tillgång till allmän väg genom servitutsrätt över klyvningslotten A. Servitut över andras fastigheter för att nå väg är vanligt förekommande och hindrar inte fastighetsbildning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen gör samma bedömning som mark- och miljödomstolen och lantmäteriet vad gäller fastighetsbestämningen av "Estrids hus" och att huset inte är fastighetstillbehör. Beslutet om fastighetsbestämning ska därför stå fast.

Vid bedömningen av de olika lotternas graderingsvärde är utgångspunkten således att den tänkta Lotten B belastas av nyttjanderätten för ett hus på ofri grund. Enligt Mark- och miljööverdomstolen bör dock hänsyn tas till att huset samägs av fastighetsägarna och att deras möjligheter att förfoga över nyttjanderättens bestånd är mycket större än vad som gäller vid en nyttjanderätt som innehas av en tredjeman med stark ställning i förhållande till fastighetsägaren, som t.ex. vid bostadsarrende. Förhållandena skiljer sig på så sätt från vad som var fallet i Svea hovrätts utslag den 2 november 1998 i mål nr Ö 90-97. Den marknadsvärdepåverkan som nyttjanderätten har på fastigheten torde

därför vara så liten att den enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning inte ska tillmätas någon betydelse vid bedömningen av graderingsvärdet. Vid denna bedömning finns det skäl att återuppta förrättningen för bedömning av möjligheten till klyvning samt övriga återstående frågor som behöver bedömas inom ramen för förrättningen. Beslutet att ställa in förrättningen ska alltså upphävas. Vid denna utgång ska även beslutet om fördelning av förrättningskostnader upphävas.

Mark- och miljödomstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad (16 kap. 14 § första stycket fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Motsvarande gäller för rättegången i Mark- och miljööverdomstolen (17 kap. 3 § FBL). Då parterna har stått i klart motsatsförhållande till varandra gäller som huvudregel att deras kostnader bör fördelas enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken (se prop. 1969:128, s B 920 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 31 augusti 2015 i mål nr. F 2944-15). Bestämmelsen ger dock domstolarna en betydande frihet att bedöma frågor om ersättning för rättegångskostnader i fastighetsbildningsmål efter förhållandena i det särskilda fallet (se NJA 1983 s 292).

Målet har framförallt gällt två frågor, dels om ”Estrids hus” har utgjort fastighetstillbehör eller varit lös egendom, dels i vilken mån nyttjanderätten för ”Estrids hus” påverkar fastighetens graderingsvärde. Margret Rinman är tappande i den del av målet som avser i vilken mån nyttjanderätten påverkar fastighetens graderingsvärde och som varit avgörande för att målet återförvisats till Lantmäteriet. Huvuddelen av den rättsliga argumentationen har dock gällt frågan om huset har utgjort fastighetstillbehör och det är också i denna del som Olle Rinman har inhämtat rättsutlåtandet. I denna del får Olle Rinman anses tappande. Det går inte att utifrån kostnadsräkningarna i målet särskilja kostnaderna för de olika delarna. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att det är skäligt att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen.

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2020-01-30

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Marianne Wikman Ahlberg, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Ulf Wickström, referent.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-03-08
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 208-18

PARTER

Klagande och motpart

1. Olle Rinman
Spårhaga intagsväg 4, 427 50 Billdal

Ombud: Advokaten Mercedes Anderås och jur. kand. Carl Lönnqvist
Advokatfirman Vinge KB
Box 11025, 404 21 Göteborg

2. Margret Rinman
Billdals Sommarväg 7, 427 37 Billdal

Ombud: Advokaten Peter Winn
Advokatfirman Winn AB
Östra Larmgatan 1, 411 07 Göteborg

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 14 december 2017 i ärende nr O072704, se bilaga 1

SAKEN

Sammanläggning, fastighetsbestämning och klyvning berörande Rossö 2:18 och 2:46 i Strömstads kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avskriver Olle Rinmans överklagande av Lantmäteriets beslut avseende ersättning till sakkunnig från vidare handläggning.
2. Mark- och miljödomstolen avslår i övrigt överklagandet.
3. Olle Rinman ska ersätta Margret Rinmans rättegångskostnader med 188 234 kr, varav 187 500 kr för ombudsarvode, jämte ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från denna dag till betalning sker.

BAKGRUND

Olle Rinman ansökte år 2007 om klyvning, legalisering och fastighetsreglering/sammanläggning av fastigheterna Rossö 2:18 och 2:46.

Under ärendets handläggning yrkades det även på fastighetsbestämning och fastighetsreglering för genomförande av klyvningen samt föreslogs olika förslag på klyvningslotter.

I det nu överklagade ärendet, i vilket Lantmäteriet fattade beslut i den 14 december 2017, framställde Olle Rinman två yrkanden om klyvning. Något yrkande om klyvning framställdes inte av Margret Rinman. Lantmäteriet konstaterade att något medgivande inte fanns för sammanläggning men att det var möjligt för Lantmäteriet att ta officialinitiativ till sammanläggning av fastigheterna Rossö 2:18 och 2:46.

Vid fastighetsbestämning av fastighetstillhör till Rossö 2:18 gällande ”Estrids hus” och ”huset Strandli” beslutades att ”Estrids hus” inte var fastighetstillhör till Rossö 2:10 enligt 2 kap. 1 § jordabalken och att ”huset Strandli” var fastighetstillhör till Rossö 2:18.

Vidare beslutade Lantmäteriet att yrkandena om klyvning stred mot 11 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, och inställde förrättningen. Det fanns därvid inte skäl för sammanläggning av Rossö 2:18 och 2:46 och inte heller skäl för övriga beslut om fastighetsbestämning gällande gräns mot Rossö 2:16 och 2:17 samt tillhörsegenskap för bryggan, vattenrätt och nyttjanderätt för släktgrenen Segerdahl.

Lantmäteriet beslutade även om ersättning för den sakkunniga värderaren om 47 100 kr och beslutade om fördelning av förrättningskostnaderna. Av de totala förrättningskostnaderna skulle Olle Rinman betala 87,5 % och Margret Rinman 12,5 %.

Olle Rinman och Margret Rinman har nu överklagat Lantmäteriet och yrkat i enlighet med vad som framgår nedan.

Det antecknas att Olle Rinman återkallat sitt överklagande av Lantmäteriets beslut avseende ersättning till sakkunnig.

YRKANDEN M.M.

Olle Rinman har yrkat följande.

1. I första hand yrkas att mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen och att fastigheterna Strömstad Rossö 2:18 och 2:46 sammanläggs med efterföljande klyvning i enlighet med Olle Rinmans yrkande i lantmäteriförrättningen. Under förutsättning att klyvning sker, avstår Olle Rinman från samtliga anspråk på "Estrids hus".
2. I andra hand att Rossöfastigheterna sammanläggs.
3. Lantmäteriets fastighetsbestämningsbeslut avseende "Estrid hus" ska ändras på så sätt att "Estrids hus" ska utgöra fastighetstillbehör.
4. Förrättningskostnaderna vid Lantmäteriet ska fördelas på så sätt att Olle Rinman ska svara för 5/8 av kostnaderna och Margret Rinman ska svara för 3/8.
5. Ärendet återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning för det fall mark- och miljödomstolen inte anser sig behörig att fatta beslut rörande något av ovanstående yrkanden och för det fall det behövs för att slutligen avgöra ärendet.
6. Margret Rinman ska förpliktas att utge ersättning till Olle Rinman för hans rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen uppgående till 464 816 kr.

Margret Rinman har yrkat följande.

1. Mark- och miljödomstolen, med ändring av Lantmäteriets beslut, bestämmer att Olle Rinman ska svara för samtliga förrättningskostnader vid Lantmäteriet.

2. Olle Rinman ska förpliktas att utge ersättning till Margret Rinman för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 188 234 kr.

UTVECKLING AV TALAN

Olle Rinman har anfört i huvudsak följande.

Det föreligger förutsättningar för sammanläggning och klyvning

Lotten B belastas inte av någon nyttjanderätt för Olle Rinman och skulle inte heller belastas av en sådan nyttjanderätt efter en genomförd klyvning. Trots Olle Rinmans inställning har Lantmäteriet valt att avstå från att låta Landeum värdera de olika lotterna utan den förutsättningen att ingen nyttjanderätt belastar Lotten B. Olle Rinman har låtit värderingsmannen Lars Alm värdera Lotten B baserat på Landeums värdering. Denne har bedömt det sannolika marknadsvärdet på Lotten B efter klyvning till cirka 5 750 000 kr. Det höga värdet motiveras av den omedelbara närheten till havet och havsutsikt, oaktat att lotten ifråga inte har en egen strand. Detta ger en klar indikation på att graderingsvärdet för Lotten B inte understiger värdet på Margret Rinmans andel i Rossöfastigheterna. Olle Rinman överlämnar åt mark- och miljödomstolen att bedöma de sannolika graderingsvärdena på de olika lotterna. Härvid noteras att Olle Rinman accepterar att klyvningen genomförs utan att någon ersättning utgår. Olle Rinman kan således vitsorda att Lotten B besitter ett graderingsvärde så lågt som 2 000 000 kr vid en klyvning.

Den av Olle Rinman föreslagna klyvningen är ett praktiskt och processekonomiskt effektivt sätt att avsluta tvistigheterna mellan fastighetsägarna, som pågått sedan 1975. Klyvningen skulle också resultera i ett avsevärt högre värde för Margret Rinmans äganderätt än vid en försäljning av Rossöfastigheterna i sin helhet, eftersom Lotten B:s marknadsvärde (utan nyttjanderätt) uppgår till cirka 5 750 000 kr, jämfört med 1 925 000 kr, som är marknadsvärdet på Margret Rinmans andel om 25 % av Rossöfastigheternas värde enligt Landeums värdering.

Olle Rinman anser sammantaget att förutsättningar för sammanläggning med efterföljande klyvning enligt hans förslag föreligger.

”Estrids hus” är fast egendom

Lantmäteriets fastighetsbestämningsbeslut avseende ”Estrids hus” ska ändras på så sätt att ”Estrids hus” ska utgöra fastighetstillhör av följande skäl.

Det föreligger kongruens mellan ägarförhållandena i ”Estrids hus” och Rossö-fastigheterna. Olle Rinman äger 75 % och Margret Rinman äger 25 % av Rossö-fastigheterna. Till följd av arvskifte efter Estrid Rinman år 2008 äger parterna hälften av ”Estrids hus”. (Ett fritidshus som Estrid Rinman uppfört på gården i mitten av 1960-talet.) Således har ägarkongruens förelegat mellan ägandet i Rossöfastigheterna och ”Estrids hus” i vart fall sedan arvskiftet den 25 november 2008.

Lantmäteriet har felaktigt ansett att ”Estrids hus” inte är fast egendom på grund av påstådd ägarinkongruens mellan huset och fastigheten. Den påstådda ägarinkongruensen har grundats på Lantmäteriets felaktiga uppfattning att den relevanta frågan om inkongruens mellan föremål och fastighet tar sikte på skillnader i ägarandelar. Konsekvensen av Lantmäteriets missuppfattning är att Lantmäteriet funnit att det tillförda föremålet ”Estrids hus” inte kommit i "samma ägares hand" enligt 2 kap. 4 § 1 st. jordabalken, trots att det är samma personer som äger både fastigheten ifråga och ”Estrids hus”.

Som Olle Rinman anført tar frågan om inkongruens mellan föremålet och fastigheten sikte på ägarkretsen som sådan, dvs. personkretsen, och inte på skillnader i ägarandelar. Förevarande skillnad i ägandeförhållandena om 1/4 innebär därför inte att ägarinkongruens föreligger i sådan mening att ”Estrids hus” och fastigheten inte kommit i samma ägares hand. Eftersom föremålet och fastigheten är i samma ägares hand i 2 kap. 4 § jordabalkens mening föreligger ägarkongruens. ”Estrids hus” är således fast egendom.

”Estrids hus” har tillförts fastigheten i fastighetsägarnas intresse

Olle Rinman framhåller att bristande ägarsamband - för det fall sådant skulle anses föreligga - endast hindrar att det tillförda föremålet blir tillbehör om föremålet tillförts fastigheten av någon annan än fastighetsägaren. För det fall en delägare har tillfört fastigheten egendom har det i praxis angetts att den avgörande frågan för att bedöma om fastigheten tillförts egendomen av "fastighetsägaren" enligt 2 kap. 4 § jordabalken är om föremålet tillförts fastigheten i fastighetsägarnas intresse. Praxis klargör även att frågan om fastighetsägarnas intresse bör avgöras utifrån samma objektiva ändamålssammanhang som används för konstaterande om fastigheten är försedd med föremålet för stadigvarande bruk. Den avgörande frågan har sålunda i praxis angetts vara hur ändamålssammanhanget mellan fastigheten och det eventuella tillbehöret framstår för en utomstående betraktare.

”Estrids hus” har tillförts fastigheten av Estrid Rinman, såsom delägare av fastigheten. Detta oaktat att det nu uppdagats att Samuel Anderssons dödsbo var lagfaren ägare till fastigheten vid tidpunkten då Estrids uppförde sitt hus och att Estrid Rinman således gjort detta som indirekt ägare i sin egenskap av dödsbodelägare av 25 % i dödsboet efter Samuel Andersson och att Estrid Rinman därmed först senare blev delägare i fastigheten personligen. Att det var just Estrid Rinman som tillförde ”Estrids hus” till fastigheten är en uppfattning som även Margret Rinman delat. Detta påverkas inte av att maken Sven Rinman bistått henne vid uppförandet. Tvärtom utvisar av Margret Rinman ingivna handlingar att det är Estrid Rinman som ägde ”Estrids hus”. ”Estrids hus” har uppförts i fastighetsägarens (dvs. Samuel Anderssons dödsbos) intresse. Detta framgår av bygglovs-handlingar från tiden för uppförandet. Här framgår att syftet med tillförandet till fastigheten av ”Estrids hus” har varit att byggnaden skulle avlasta användningen av Rossöfastigheterna i övrigt.

Fastighetsägaren har använt fastigheten genom sina dödsbodelägare med familjer och platsbristen inomhus tärde på gemenskapen då familjemedlemmarna hade olika vanor och preferenser. Vidare framgår att fastighetsägaren planerade att använda fastigheten efter uppförandet av ”Estrids hus” på så sätt att Estrid och Sven Rinman

skulle vistas i "Estrids hus" om kvällarna, men alltjämt använda köket samt WC i det större "huset Strandli". Fastighetsägaren är också den som har sökt och drivit fram bygglov i två omgångar, då den första ansökan inte beviljades. Det har aldrig funnits någon avsikt att "Estrids hus" skulle användas på annat sätt än Rossö-fastigheterna i övrigt (dvs. att användas av fastighetsägaren). "Estrids hus" har inte heller använts på något annat sätt än Rossöfastigheterna i övrigt, som använts för fritidsändamål för fastighetsägaren. Ändamålssammanhanget mellan fastigheten och "Estrids hus" har därmed varit detsamma som om fastighetsägaren själv hade uppfört huset. Någon annan avsikt eller annat faktiskt förhållande kan inte heller ha framgått för en utomstående betraktare.

Sammanfattningsvis har "Estrids hus" uppförts av Estrid Rinman i egenskap av indirekt fastighetsägare, och i fastighetsägarens, dvs. Samuel Anderssons, intresse. "Estrids hus" har därmed utgjort fastighetstillbehör sedan det uppfördes.

"Estrids hus" kan inte avlägsnas utan väsentlig värdeförstöring

"Estrids hus" har uppförts på fastigheten för varaktigt bruk och kan inte avlägsnas utan att väsentlig värdeförstöring uppstår, se NJA 2002 s. 561. Till huset har ledningar avseende el, vatten och avlopp framdragits. Detta ger ytterligare stöd för slutsatsen att "Estrids hus" varit fast egendom sedan det uppfördes. Parterna kan inte avtala om att "Estrids hus" ska vara lös egendom.

Lantmäteriet har som stöd för sitt ställningstagande beträffande "Estrids hus" fört ett omfattande resonemang som tar sin utgångspunkt i hur Lars Rinman och Olle Rinman rättsligt kvalificerat "Estrids hus". Lantmäteriets resonemang leder till slutsatsen "Det förefaller därför klarlagt att inställningen från Lars Rinman och Olle Rinman, vid tiden för tillförandet av "Estrids hus" till Rossö 2:18 genom ägarförändringen av desamma, har varit att "Estrids hus" inte tillförts Rossö 2:18 för fastighetsägarnas räkning." Lantmäteriets slutsats är felaktig och saknar grunden för rättslig betydelse i frågan, då klassificeringen av "Estrids hus" är en fråga som regleras av lag och som inte disponeras av parterna. Dessutom har Lantmäteriet resonerat fel i sak.

Det är Estrid Rinman som tillfört "Estrids hus" till fastigheten under 1960-talet. Olle Rinmans eller Lars Rinmans uppfattning vid arvskiftet 2008 saknar därför relevans för husets klassificering vid tillförandet. Dessutom har den rättsliga klassificeringen av "Estrids hus" inte prövats vid arvskiftet ("ägarförändringen"). Olle Rinman eller Lars Rinman har inte närmare begrundat vilka konsekvenser frågan skulle kunna få. Olle Rinman accepterade att "Estrids hus" skulle anses vara lös egendom vid arvskiftet endast för att skiftesmannen menade att det förenklade proceduren. Olle Rinman har också i förrättingens tidiga skede fortsatt betrakta "Estrids hus" som lös egendom eftersom dåvarande lantmätaren Torsten Wilhelmsson gett Olle Rinman uppfattningen att detta skulle underlätta handläggningen av klyvningen i ärendet, med endast obetydlig värdeskillnad till följd. Att detta istället skulle försvåra handläggningen och hindra klyvning var okänt för Olle Rinman och det var inte heller Lantmäteriets uppfattning vid den tidpunkten.

Olle Rinmans eventuella tidigare uttryckta funderingar kring "Estrids hus" rättsliga klassificering saknar i alla händelser betydelse för förevarande bedömning, som måste grunda sig på Olle Rinmans talan i förevarande process. Vad Olle Rinman ansett i frågan vid något annat tillfälle, i annan kontext med andra rättsföljder och utan förevarande bakgrundsproblematik, saknar relevans.

"Estrids hus" innebär ingen belastning för klyvningslotten

Det finns ingen nyttjanderätt till "Estrids hus". Lantmäteriet har i sitt beslut hänvisat till att Svea hovrätt i mål nr Ö 90-97 funnit att prisnivån för tomter med hus på ofri grund, till vilka bostadsarrende eller i vart fall nyttjanderätt är knuten, ligger väsentligt under prisnivån för byggda tomter. Lantmäteriet har bedömt att samma förutsättningar förelegat i ärendet, varför rättsfallet kunnat läggas till grund för Lantmäteriets beslut i ärendet. Detta ställningstagande är felaktigt enligt följande. Olle Rinmans rätt att disponera Rossöfastigheterna följer av hans äganderätt till Rossöfastigheterna oavsett kategoriseringen av "Estrids hus". Det är i svensk rätt inte möjligt för en fastighetsägare att ha nyttjanderätt till sin egen fastighet. "Estrids

hus” utgör således inte en belastning för Lotten B. Utöver detta noterar Olle Rinman att Svea hovrätts mål nr Ö 90-97 rörde en situation där ägarna till den gemensamma klyvningslotten inte var desamma som nyttjanderättshavarna. Det förelåg därför inte ägarkongruens som i förevarande mål. Svea hovrätts mål nr Ö 90-97 är således inte tillämpligt på förevarande situation. ”Estrids hus” utgör därmed inte en belastning för Lotten B.

Olle Rinman avstår från ägande- och nyttjanderätt till ”Estrids hus”

För det fall domstolen skulle finna att Olle Rinman har en belastande nyttjanderätt till ”Estrids hus” avstår Olle Rinman från både ägande- och nyttjanderätt till ”Estrids hus” i samband med klyvningens genomförande. Olle Rinmans avstående är rättsligt accepterat som en bindande processhandling som inte kan återtas efter den instans som fattat beslut i ärende som omfattar avståendet.

Margret Rinman har inte påstått att Olle Rinman har en nyttjanderätt, utan har endast gjort gällande att Olle Rinman ansett sig ha en nyttjanderätt. Det står genom denna process klart att Olle Rinman inte anser sig ha en sådan rätt. Det torde således vara ostridigt mellan parterna att det inte föreligger någon sådan nyttjanderätt som kan belasta Lotten B. I alla händelser kan Lantmäteriet, vid klyvningen, genom fastighetsbestämning (ex officio) bestämma att Olle Rinman inte har någon sådan nyttjanderätt till Lotten B. Margret Rinman har ifrågasatt om Olle Rinman har avstått från värdet på ”Estrids hus”. ”Estrids hus” utgör fast egendom och ingår därmed i Rossöfastigheterna. För det fall klyvning beslutas i enlighet med Olle Rinmans yrkande tillfaller ”Estrids hus” Lotten B och därmed Margret Rinman. Olle Rinman gör i sådant fall inte gällande någon rätt till något värde i någon del av Lotten B och därmed inte heller i ”Estrids hus”.

Konsekvensen av Olle Rinmans avstående av den påstådda teoretiska nyttjanderätten är att ”Estrids hus” senast i samband med klyvningens genomförande är fast egendom, eftersom full ägarkongruens då föreligger med Margret Rinman som ensam ägare till Lotten B inklusive ”Estrids hus”. Olle Rinman belastar i alla händelser inte Lotten B. Om en nyttjanderätt ändå skulle anses föreligga för Olle

Rinman på Lotten B, skulle en sådan nyttjanderätt inte kunna utgöra annat än en allmän nyttjanderätt, vilken kan sägas upp med skälig uppsägningstid eftersom inget annat avtalats. Olle Rinman accepterar i alla händelser uppsägning utan någon uppsägningstid. Även på denna grund utgör ”Estrids hus” inte någon belastning för Lotten B.

Fördelning av förrättningskostnader

Parterna har varit överens om att klyvning ska ske samt att Margret Rinman agerat som sökande i förrättningen dels genom att framställa egna yrkanden om klyvning och dels genom att framställa begäran om att handläggningsåtgärder ska vidtas av Lantmäteriet. Lars Rinman har inte invänt mot de protokoll som anger att han framställt yrkanden samt begäran om handläggningsåtgärder. Lars Rinman har således inte motsatt sig protokollens innehåll. Att Lars Rinman framställt egna yrkanden framgår även genom att Lars Rinman senare återtar sin accept av klyvning. Aktuellt återtagande hade inte varit möjligt om inte Lars Rinman först hade framställt aktuella yrkanden. Således är klarlagt att båda fastighetsägarna varit sökande i förrättningen avseende perioden före maj 2015.

Förrättningskostnaderna före maj 2015 (som enligt Lantmäteriet uppgår till 23 % av den totala förrättningskostnaden) ska därför fördelas lika mellan sökandena Olle Rinman och Margret Rinman. Förrättningskostnaderna avseende fastighetsbestämning har, utöver fastighetsbestämning av ”Estrids hus” och Strandli, till stor del föranletts av Margret Rinman i frågor som Olle Rinman ansett inte behöva prövas. Detta dels genom yrkanden med avseende på vattenrätt, gränser i vattnet och nyttjanderättsavtal med grenen Segerdahl, dels genom påståenden om avkastningsrätt, och dels genom påståenden om att arvsskiftet efter Estrid Rinman skulle innebära medgivande om tilldelning. De av Margret Rinman begärda fastighetsbestämningsåtgärderna har inte beaktats av Lantmäteriet vid sitt beslut om fördelning av förrättningskostnaderna. Dessa har dock fördyrat processen på ett sådant sätt att det finns anledning att frångå fördelning enligt ägarandel i Rossöfastigheterna beträffande dessa förrättningskostnader. Detta särskilt med hänsyn till att Olle Rinman i hög grad motsatt sig de sökta åtgärderna, vilka alltså

sökts endast i Margret Rinmans intresse. Förrättningskostnaderna avseende fastighetsbestämning bör mot angiven bakgrund skäligen fördelas lika mellan parterna.

Förrättningskostnaderna i tiden efter maj 2015, till den del kostnaderna inte utgör kostnader för fastighetsbestämning, ska fördelas med utgångspunkt i att Olle Rinman varit sökande och att anse som vinnande i förrättningen. Det noteras att den slutliga kostnadsfördelningen avseende denna post är beroende av mark- och miljödomstolens beslut i förevarande mål. Mot denna bakgrund är skälig kostnadsfördelning att kostnaderna fördelas enligt ägarandelarna i Rossöfastigheterna, dvs. att Olle Rinman svarar för 75 % samt att Margret Rinman svarar för 25 % av kostnaderna.

Skriftlig bevisning

Olle Rinman har i målet åberopat skriftlig bevisning och närmare angett vad som ska styrkas med bevisningen. Den åberopade bevisningen anges i en bevisuppgift ingiven till domstolen den 8 oktober 2018 (aktbilaga 30).

Margret Rinman har inte framställt något eget klyvningsyrkande och har inte heller accepterat Olle Rinmans yrkande.

Hon har anfört i huvudsak följande.

Klyvning

Hon står fast vid Lantmäteriets beslut om inställelse av klyvning och att skäl inte finns för sammanläggning av Rossö 2:18 och 2:46.

Fastighetsbestämning av "Estrids hus"

Margret Rinman ansluter sig till Lantmäteriets redogörelse och slutsats om att "Estrids hus" inte är fastighetstillbehör till Rossö 2:18. "Estrids hus" har inte stått oanvänt under många år. Olle Rinman med familj har använt sig av huset under

många somrar. Nyttjandet har skett utan att hänsyn har tagits till samägandet med Lars Rinman och därefter Margret Rinman.

Estrid Rinman lät under 1965/1966 uppföra "Estrids hus". Vid den tidpunkten ägdes Rossö 2:18 av dödsboet efter Samuel Andersson. Boet var ännu inte skiftat. Ägarförhållandet avseende "Estrids hus" och Rossö 2:18 har över tid varit vidmakthållet inkongruent. Det är ett faktum att "Estrids hus" och Rossö 2:18 inte någonsin ägts med samma andelar av samma personer. "Estrids hus" har alltså aldrig kommit som det uttrycks i 2 kap. 4 § jordabalken "i samme ägares hand". Av det följer att "Estrids hus" än i denna dag utgör lös egendom.

Det är ett falskt påstående av Olle Rinman att "Estrids hus" tillförts Rossö 2:18 i fastighetsägarnas intresse. Vid tidpunkten för placeringen på Rossö 2:18 ägdes den fastigheten av ett dödsbo vars intressenter bestod av efterlevande maka och två familjegrenar. "Estrids hus" placerades på Rossö 2:18 av någon annan än fastighetsägande dödsboet (dvs. av Estrid Rinman). Det var vid placeringen 1965/1966 inte klarlagt att Estrid Rinman skulle komma att tillskiftas andel i Rossö 2:18. Det klarlades först genom skiftesöverenskommelsen den 31 december 1975. Det saknas belägg för att kunna anse att "Estrids hus" placerades på Rossö 2:18 i fastighetsägande dödsboets intresse.

Lars Rinman och Olle Rinman har inte rättsligt kvalificerat "Estrids hus". De och Estrid Rinman har alltid gjort gällande att huset är en byggnad på ofri grund. Deras vidmakthållna synpunkt utgör endast en bekräftelse av att Estrids avsikt med "Estrids hus" aldrig var att byggnaden skulle tillfalla fastighetsägande dödsboet. Vare sig Lars Rinman eller Olle Rinman har behövt disponera över den rättsliga kvalifikationen av "Estrids hus".

Olle Rinman har ihärdigt manifesterat sin bekräftande åsikt av att "Estrids hus" var lös egendom. Hans inställning hos Lantmäteriet har inte åsyftat att underlätta handläggningen av klyvningsärendet. Olle Rinmans nu framställda påstående är en av behov framtagen efterhandskonstruktion.

Olle Rinman hänvisar till Ulf Jensens utredning och slutsats vilken vilar på lös grund. Han har uppenbarligen inte tillhandahållits väsentlig information om "Estrids hus" och fastighetsägandet över tid. Lantmäteriet har korrekt avstått från att ta intryck av slutsatsen.

Olle Rinman har ihärdigt och i konflikt med Lars Rinman och därefter Margret Rinman hävdad egenbeslutad faktisk nyttjanderätt till "Estrids hus" och den tomtmark som befinner sig i anslutning till huset. Olle Rinman har även hävdad rättsligt grundad nyttjanderätt till "Estrids hus".

Värderingen utförd av Lars Alm är uppenbart irrelevant. Av hans utlåtande framgår att värderingen inte utförts med stöd av platsbesök. Han har inte heller beaktat att "Estrids hus" inte har någon som helst tillgång till saltsjön. Lars Alm använder sig trots det av statistik avseende fastigheter med egen strand. Lars Alm åsätter därefter klyvningslotten B (den lott som enligt Olle Rinman ska tilldelas Margret Rinman) fantasifulla marknadsvärdet 5 750 000 kr +/-25 000 kr.

Olle Rinman uppger att han avstår nyttjanderätt och äganderätt till "Estrids hus" villkorat av att klyvning kan genomföras i enlighet med hans eget yrkande. Margret Rinman framställer inget eget klyvningsyrkande och har inte heller accepterat Olle Rinmans yrkande. Som det förstås vill Olle Rinman nu träffa en skiftesöverenskommelse med Margret Rinman med angiven innebörd av avstående. Margret Rinman avböjer avtalsförslaget.

Olle Rinmans sifferexercis föregivet till förmån för Margret Rinman ter sig obegriplig. En försäljning av Rossöfastigheterna och "Estrids hus" till en köpare skulle inbringa Margret Rinman långt mer än 2 000 000 kr. Fastigheterna och byggnaderna kan på goda grunder uppskattas ha ett sammantaget marknadsvärde som inte understiger 15 000 000 kr. 25 % av det blir 3 750 000 kr. Margret Rinman hoppas naturligen på att kunna få del av ett ännu större summa. Olle Rinmans

erbjudande om avstående av nyttjande och ägande är inte till ekonomisk fördel för Margret Rinman.

Olle Rinman har inte redan tidigare avstått från nyttjanderätt och äganderätt. Av ingiven handling till Lantmäteriet framgår följande. "Det noteras härvid att Olle Rinman, om Estrids hus anses vara fastighetstillbehör vid klyvningen, skulle avstå anspråk på ägandet eller nyttjanderätt till Estrids hus respektive Lotten B." Citerade utgör inget rättsligt förpliktande avstående. Det uppmärksammas att Olle Rinman inte uttryckt att han avstår värdet av sin andel i "Estrids hus". Det som Olle Rinman önskar avstå från innebär följaktligen ingen ekonomisk uppoffring för honom.

Det är korrekt att först Lars Rinman och därefter Margret Rinman eftersträvar försäljning av Rossöfastigheterna inkluderande "Estrids hus" och den byggnad "huset Strandli" som nyttjas uteslutande av Olle Rinman. Skälet till strävan är att en klyvning enligt Olle Rinmans yrkande medför en stor enskild och samfällid värdeförstöring. Objektet "Rossöfastigheterna" är marknadsmässigt långt mer värdefullt som helt än styckat i två trånga och otillgängliga skiftesdelar.

Det saknas skäl för kompletterande värdering utifrån förutsättningen att "Estrids hus" utgör fastighetstillbehör.

Eftersom det inte kan ske klyvning saknas skäl för en sammanläggning av Rossö 2:18 och 2:46.

Fördelning av förrättningskostnader

När det gäller arbetet med klyvningsförrättningen fram till maj 2015 är det inte korrekt att ange att Olle Rinman och Lars Rinman var överens om att klyvning skulle ske. Margret Rinman gör gällande att Lars Rinmans accept avgavs förlikningsvis utifrån ett konstaterande att Olle Rinman har en principiell rätt att för egen del ta initiativ till och begära klyvning. Lars Rinman accepterade rätten men inte Olle Rinmans två konsekutiva klyvningsyrkanden. Lars Rinman avgav inget medgivande enligt 5 kap. 18 § FBL som var relaterat till Olle Rinmans yrkanden.

Lars Rinmans inställning och förlikningsförslag var uteslutande en respons på och avgivet inom ramen för Olle Rinmans yrkande. Lars Rinman hade inget eget intresse av klyvning utan förordade i första hand försäljning.

Lantmäteriet uppskattar tidsåtgången under denna rubrik till 23 % av totala förrättningskostnaden och anger tidsrymden från Olle Rinmans ansökan den 4 maj 2007 till maj 2015. Margret Rinman anser att tidsrymden är felaktig i och för sig och att den borde anses avslutad den 6 mars 2012. Vidare anser Margret Rinman att Lantmäteriets arbetsinsats uteslutande grundats på Olle Rinmans ansökan om klyvning och dess yrkande om klyvningslott för egen del med klyvningslott för Lars Rinman som en restprodukt ("det som blir över"). Lars Rinman ansökte aldrig om klyvning och avgav inget eget självständigt klyvningsyrkande. Eftersom Olle Rinman inte vunnit gehör för sin klyvningsansökan med tillhörande vidhållet klyvningsyrkande ska han som tappande part och enligt huvudregeln själv svara för hela förrättningskostnaden i denna del.

Arbete med klyvningsförrättningen från och med maj 2015 uppskattar Lantmäteriet att 50 % av totala arbetsinsatsen är att hänföra till tidsperioden fr.o.m. maj 2015 - t.o.m. avslut. Grundat på att Olle Rinman är tappande part och att Margret Rinman inte framställt eget klyvningsyrkande fördelar Lantmäteriet hela kostnaden på Olle Rinman. Den fördelningen följer av huvudregeln och är korrekt.

Arbete med fastighetsbestämningen av "Estrids hus" och "huset Strandli" uppskattar Lantmätaren att 27 % av totala arbetsinsatsen är att hänföra till båda bestämningarna sammantaget. Lantmäteriet redovisar inte någon fördelning mellan förrättningarna annat än att "Estrids hus" har stått för den avsevärt större andelen av förrättningskostnaden.

Fastighetsbestämningen av "huset Strandli" och "Estrids hus" grundades på Olle Rinmans konkreta klyvningsyrkande och därtill på hans uttryckliga yrkande om bestämning. Grundat på yrkandena bestämde Lantmäteriet att genomföra fastighetsbestämning. Bestämningen var och är inte till någon nytta för Margret

Rinman. Margret Rinman hade inget önskemål om klyvning och/eller bestämning överhuvudtaget.

Frågorna avseende vattenrätt och gränser i vatten, nyttjanderättsavtal med släktgren Segerdahl och arvskiftet efter Samuel Andersson (angivet som frågan om "medgivande om tilldelning") har Lantmäteriet tillägnat ett mycket begränsat intresse varför tidsåtgången för just de frågorna i stort sett var obefintlig.

Då yrkandet, som framställdes utan alternativ, inte ens kan genomföras med följd att förrättningen inställdes är Olle Rinman en uppenbart och tydligt tappande sökande part. Det är inte skäligt att ålägga Margret Rinman kostnad för förrättning som hon inte föranlett och som inte är till nytta för henne.

Skriftlig bevisning

Margret Rinman har i målet åberopat skriftlig bevisning och närmare angett vad som ska styrkas med bevisningen. Den åberopade bevisningen anges i bevisuppgift ingiven till domstolen den 3 april 2018 (aktbilaga 15), den 7 september 2018 (aktbilaga 26) och den 6 november 2018 (aktbilaga 34).

Mark- och miljödomstolen har haft sammanträde med syn den 18 september 2018.

DOMSKÄL

Frågor som ska prövas av mark- och miljödomstolen

Mark- och miljödomstolen har inledningsvis att pröva fastighetsbestämningsbeslutet gällande frågan om "Estrids hus" är fastighetstillbehör till Rossö 2:18. Därefter ska domstolen bland annat pröva om sammanläggning och klyvning av Rossö 2:18 och 2:46 kan ske enligt Olle Rinmans yrkanden. Slutningen ska även domstolen pröva fördelningen av förrättningskostnaderna.

Utgör "Estrids hus" fastighetstillbehör?

Enligt 14 kap. 1 § första stycket punkten 3 fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, får lantmäterimyndigheten genom fastighetsbestämning pröva frågor om

huruvida byggnader eller andra anläggningar hör till en fastighet enligt 2 kap. 1 § jordabalken. Ett undantag från denna huvudprincip är föremål som "nyttjanderätts-havare eller annan än fastighetsägaren tillfört fastigheten" hör inte till fastigheten, om inte föremålet och fastigheten har kommit i samme ägares hand, se 2 kap. 4 § första stycket jordabalken.

Mark- och miljödomstolen finner det visat, genom Lantmäteriets utredning och ingivna handlingar, att "Estrids hus" uppfördes av Estrid Rinman och hennes man Sven Rinman åren 1966–1967 som deras gemensamma bostad på Rossö 2:18. Vid Sven Rinmans bortgång år 2002 har hustrun Estrid antecknats som ensam ägare av byggnad på Rossö 2:18, dvs. "Estrids hus". På Rossö 2:18 fanns det sedan tidigare ett bostadshus som tidigare ägare, Samuel Andersson med fru Hilda Lovisa, bodde i. Samuel Andersson avled den 11 mars 1962 och hustrun Lovisa bodde kvar fram till 1972.

Vid uppförande av "Estrids hus" var Samuel Anderssons dödsbo ägare till Rossö 2:18. Dödsboet skiftades 1975. Dödsbodelägare vid arvsskiftet var hustrun Lovisa Andersson, sonen Carl Otto Segerdahl (avliden 1972), dottern Estrid Rinman, och på grund av arvsavstående Carl Tord Segerdahl, Estrid Märtha Louise Segerdahl, Sven Olle Rinman och Lars Anders Rinman. Enligt arvskiftet tilldelades Estrid Rinman 1/6, Olle Rinman 2/3 och Lars Rinman 1/6 av fastigheterna Rossö 2:18 och 2:46.

Den frågeställning som domstolen har att ta ställning till inledningsvis är om "Estrids hus" uppfördes och därvid tillfördes fastigheten Rossö 2:18 för dåvarande fastighetsägares gemensamma räkning.

I förarbetena till 2 kap. 4 § jordabalken har det inte närmare redogjorts för det förhållandet att föremålet och fastigheten har samma delägrekrets men olika andelar utan utgått från att varje fastighet har en enda ägare (se prop. 1970:20 s 903).

De fall när en fastighet ägs av flera personer och någon av delägarna även är nyttjanderättshavare och har tillfört föremål till fastigheten har behandlats i ett antal rättsfall bl.a. vid uttag av stämpelskatt. Högsta domstolen, HD, har prövat det fall när en fastighets ägs av flera personer och bara någon av dem tillför ett föremål till fastigheten och om föremålet i så fall har tillförts för övriga fastighetsägares räkning (se NJA 2014 s. 35). HD har i nämnda dom prövat och redogjort för de avvägningar som bör ske. Det som är av intresse gällande ”Estrids hus” anges under punkten 20.

”När en fastighet ägs av flera personer och bara någon eller några av dem tillför ett föremål till fastigheten bör frågan om föremålet har tillförts på så sätt att det utgör tillbehör till fastigheten avgöras efter en avvägning av delvis motstående intressen. Hänsyn måste å ena sidan tas till utgångspunkten att sådant som objektivt framstår som fastighetstillbehör (jfr p. 7 ovan) också utgör ett sådant tillbehör och å andra sidan till att brister i ägarkongruens, dvs. när annan än fastighetsägaren tillför föremål till fastigheten, i 2 kap. 4 § första stycket JB har ansetts medföra att föremålet ska betraktas som lös egendom (se p. 10 ovan). En lämplig avvägning mellan dessa intressen synes vara att bedömningen ska utgå ifrån att den eller de fastighetsägare som har tillfört föremål till en fastighet som också ägs av andra ska anses ha tillfört föremålet för också övriga fastighetsägares räkning. Framgår det emellertid av omständigheterna vid den tidpunkt då föremålet tillfördes fastigheten att så inte skedde för också övrigas räkning bör föremålet till följd av ägarinkongruensen betraktas som lös egendom på samma sätt som om en nyttjanderättshavare eller annan än fastighetsägaren har tillfört föremålet. När föremålet tillförs fastigheten av en delägare och en eller flera utomstående personer bör i regel inkongruensen medföra att föremålet betraktas som tillfört av annan än fastighetsägaren och därför fortfarande utgör lös egendom (jfr. NJA 1984 s.562).”

HD fann med stöd av bl.a. ovanstående att då föremålet tillfördes fastigheten endast för en delägare räkning och inte för gemensam räkning får föremålet anses ha blivit tillförd av annan än fastighetsägare i den mening som avses i 2 kap. 4 § jordabalken.

Bostadshuset har uppförts som en egen bostad för Estrid Rinman och Sven Rinman på Rossö och även om ”Estrids hus” innebar att Estrid och Sven inte bodde i bostadshuset ”huset Strandli” kan det inte ses som att ”Estrids hus” har tillförts för dödsboets räkning. Att ”Estrids hus” har va och el inkopplat med övriga byggnader på Rossö 2:18 innebär inte enligt domstolen att ”Estrids hus” kan anses ha tillförts för fastighetsägarnas gemensamma räkning. Det har inte heller framkommit att

övriga delägare i dödsboet har bidragit vid uppförande av "Estrids hus". Inget annat har framkommit än att "Estrids hus" bekostats av Estrid Rinman och Sven Rinman.

Mot bakgrund av främst ovan nämnda omständigheter anser mark- och miljödomstolen att "Estrids hus" inte har tillförts fastigheten Rossö 2:18 för fastighetsägarnas gemensamma räkning.

Mark- och miljödomstolen har även att pröva om "Estrids hus" genom olika fastighetsöverlåtelser av dels "Estrids hus", dels Rossö 2:18 har fått den följd att det föreligger ägarkongruens mellan "Estrids hus" och Rossö 2:18 som innebär att "Estrids hus" ska anses utgöra fast egendom tillhörande Rossö 2:18.

Sven Rinman avled före sin hustru Estrid. Vid arvskiftet efter Estrid år 2008 erhöll sönerna Lars Rinman och Olle Rinman hälften var av "Estrids hus". Vid arvsskiftet antecknades "Estrids hus" vara "byggnad å ofri grund".

Ägarandelarna i Rossö 2:18 efter arvskiftet har det tidigare tvistats om och enligt fastighetsregistret ägs nu Rossö 2:18 och 2:46 av Olle Rinman med $\frac{3}{4}$ och Margret Rinman med $\frac{1}{4}$.

Det har av vad som framkommit inte varit ägarkongruens mellan "Estrids hus" och Rossö 2:18. Det har inte heller framkommit att någon överlåtelse har skett som skulle medföra ägarkongruens. Mark- och miljödomstolen anser att "Estrids hus" inte heller kan utgöra fastighetstillbehör till Rossö 2:18 på grund av ägarkongruens.

En prövning måste även ske, i det fall det är inte är ägarkongruens i form av andelar mellan byggnad och fastighet men samma delägarkrets, om det då på grund av andra omständigheter kan anses föreligga ägarkongruens mellan "Estrids hus" och Rossö 2:18 och att huset därför ska anses vara fast egendom tillhörande Rossö 2:18. Av arvsskifteshandlingen efter Estrid Rinman framgår att Olle Rinman och Lars Rinman (numera Margret Rinman) var ägare av både "Estrids hus" och Rossö 2:18.

De ägde alltså hälften var av "Estrids hus" till skillnad från ägarandelar i Rossö 2:18 med Margret Rinman $\frac{1}{4}$ och Olle Rinman $\frac{3}{4}$.

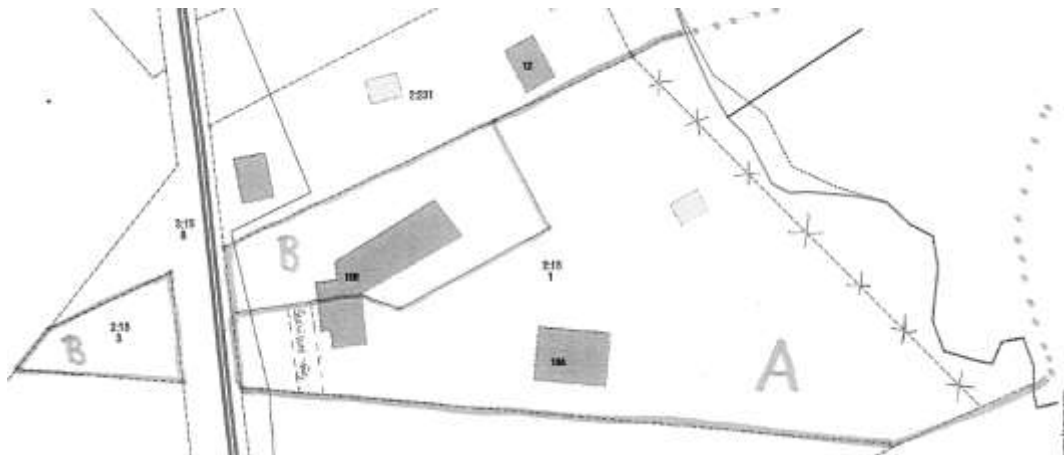
Mark- och miljödomstolen anser mot bakgrund av ovan nämnda omständigheter att det inte framkommit något som talat för att ägarkongruens föreligger. Även om det i förarbetena inte uttalas att ägarinkongruens ska gälla vid olika andelar i lös egendom som fast egendom så finner domstolen att full ägarkongruens måste föreligga för att "Estrids hus" ska utgöra fast egendom till Rossö 2:18. Om det omvända skulle gälla sker en överföring av värdet på andel av lös egendom som inte är möjligt att reglera. Mark- och miljödomstolen gör således samma bedömning som Lantmäteriet att "Estrids hus" är lös egendom.

Klyvningen

Mark- och miljödomstolen har även att pröva om klyvningen strider mot 11 kap. 4 § FBL, nämligen att graderingsvärdet för varje lott inte får väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare. I fråga om fastställande av graderingsvärde gäller 5 kap. 9 § FBL. Enligt 5 kap. 9 § FBL bestäms graderingsvärdet för ett område med hänsyn särskilt till områdets avkastning och marknadsvärde. Vid tillämpning av 5 kap. 9 § andra stycket FBL är det vanligt att bedömningen av en fastighets graderingsvärde grundas på marknadsvärdet.

Med beaktande av att "Estrids hus" utgör lös egendom och att det föreligger någon form av nyttjanderätt för huset på Rossö 2:18 "Estrids hus" samt att Rossö 2:46, (området öster om Rossö 2:18), sammanläggs med Rossö 2:18 prövar mark- och miljödomstolen Olle Rinmans förstahands- och andrahandsyrkande om klyvning enligt nedanstående skiss. Förstahandsyrkandet innebär att Lotten A tilldelas Olle Rinman inklusive området väster om vägen (del av Lotten B) och Lotten B tilldelas Margret Rinman utan området väster om vägen. Andrahandsyrkandet innebär att Lotten A tilldelas Olle Rinman och Lotten B inklusive området väster om vägen

tilldelas Margret Rinman. I både första- och andrahandsyrkandet ska ett mindre skogsskifte/impediment om ca 2 ha norr om fastigheten tillföras Lotten A.



Vid bedömning av klyvning enligt de två alternativ som yrkats vid lantmäteri-förrättningen har Lantmäteriet bedömt att graderingsvärden för Margret Rinmans lott understiger hennes värde av andel av Rossö 2:18 med ca minus 60 %. Lantmäteriets värdering bygger på att Margret Rinmans lott (Lotten B) belastas av en nyttjanderätt för "Estrids hus".

En avgörande fråga är graderingsvärdet på Lotten B med förutsättningen att "Estrids hus" är lös egendom och enligt föreslagen lottläggning tillfaller Lotten B, Margret Rinman. Lotten B belastas av en form av nyttjanderätt för "Estrids hus", något skriftligt avtal om nyttjanderätt har inte gjorts gällande och huset utgör därmed en belastning för Lotten B. Olle Rinman har erbjudit sin andel i "Estrids hus" till Margret Rinman och därvid skulle "Estrids hus" tillfalla Lotten B efter klyvningen på grund av ägarkongruens mellan Lotten B och "Estrids hus".

Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte är möjligt att påföra Margret Rinman resterande andel av "Estrids hus" mot hennes vilja trots en värdeökning för hennes del. Det innebär att Lotten B fortsatt är belastad av en nyttjanderätt för "Estrids hus" vid bestämning av graderingsvärdet på Lotten B.

När det gäller frågan om en minskning ska anses vara väsentlig enligt vad som anges i 11 kap. 4 § FBL hänvisas i förarbetena till 5 kap. 8 § FBL i motsvarande del. Med avseende på 5 kap. 8 § FBL anges i förarbetena att det vid bedömningen bör fästas stort avseende vid verkningarna för den enskilde fastighetsägaren. Om dennes ställning inte nämnvärt påverkas i oförmånlig riktning, bör den rent värdemässiga ändringen tillmätas mindre betydelse och i vissa fall en minskning med ända upp till 25 % tillåten (se prop. 1969:128 B 1 s. 381). I praxis har en minusjämkning på 25 % accepterats när klyvningen avsett mark inom detaljplan och lotterna enligt planen skulle komma att användas som tomter för bebyggelse. (Se dom meddelad av Mark- och miljööverdomstolen den 19 november 2012 i mål F 5456-12.) I nu aktuellt mål avser klyvningen mark utanför detaljplan men får anses vara liknande förhållanden och därmed en tillåten minskning med 25 %.

Lotten B, som enligt yrkandet skulle tilldelas Margret Rinman, omfattar en tomt utan strand och belastas av nyttjanderätt för ett hus på ofri grund bedömer domstolen att det uppkommer avsevärd olägenhet för henne vid tilldelning av Lotten B. Även om denna olägenhet skulle kunna undanröjas genom mottagande av resterande ägarandel av "Estrids hus" med dess värde och därvid ökat värde på Lotten B efter klyvning så har Margret Rinman valt att inte acceptera erbjudandet från Lars Rinman. Mark- och miljödomstolen finner inte heller att Lotten B kan uppnå ett graderingsvärde om 2 miljoner kr som har vitsordats av Lars Rinman under förutsättningen att Margret Rinman blir ensam ägare av "Estrids hus" och att marknadsvärdet på Lotten B då skulle uppgå till ca 5 750 000 kr efter klyvning.

Klyvningen är enligt ovan nämnda skäl inte möjlig att genomföra tvångsvis eftersom graderingsvärdet av Lotten B väsentligt understiger Margret Rinmans andel i fastigheternas totala graderingsvärde innebärande att en avsevärd olägenhet uppkommer för henne med en minskning med ca 60 %, enligt Lantmäteriets värdering. Domstolen finner inte skäl att ifrågasätta de graderingsvärden som fastställts av Lantmäteriet och vad Olle Rinman har anfört i den delen föranleder inte någon annan bedömning.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att ”Estrids hus” är lös egendom och belastar Lotten B med en form av nyttjanderätt som innebär att graderingsvärdet av Lotten B är betydligt under det värde som kan anses vara rimligt enligt rättspraxis. Vad som har anförts av Olle Rinman gällande överlåtelse av sin andel av ”Estrids hus” till Margret Rinman ändrar inte domstolens bedömning. Klyvningen strider därmed mot 11 kap. 4 § FBL och överklagandet ska avslås i denna del.

Sammanläggningen

Olle Rinman har i andra hand yrkat att sammanläggning ska ske av fastigheterna Rossö 2:18 och 2:46. Margret Rinman har bestritt detta yrkande.

Lantmäteriet har möjlighet enligt 12 kap. 8 § FBL att ta initiativ till sammanläggning om en fastighetsbildningsåtgärd är beroende av sammanläggningen. Av vad som framkommit ovan är inte klyvningen möjlig att genomföra och därvid faller Lantmäteriets möjlighet att ta initiativ till sammanläggning. Överklagandet ska därför även avslås i denna del.

Förrättningskostnader

Lantmäteriet har tydligt redogjort för grunderna för fördelning av förrättningskostnaderna och den uppdelning som har skett för tre tidsperioder och förrättningsåtgärder.

Olle Rinman har ansökt om förrättningen gällande klyvning och sammanläggning och i samband därmed har även fastighetsbestämningsbeslut tagits om fastighetstillhörighet gällande ”Estrids hus” och ”huset Strandli”.

Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som Lantmäteriet att Olle Rinman som sökande ska stå för kostnaderna vid inställelse av klyvning. Även om Lars Rinman och senare Margret Rinman gett förslag inom förrättningen, vilket är del av förrättningsprocessen, ändrar det inte domstolens bedömning att sökanden ska stå för kostnaderna för den del av förrättningen som inställdes. I denna del ingår

även kostnader för utredning av yrkande om fastighetsbestämning av gränser, bryggtilhörighet, vattenområde, "huset Strandli" och avkastningsrätt.

Utredningarna har inte lett till något beslut men har varit del av förrättningsarbetet för handläggning av klyvningsyrkandet.

Fördelning av förrättningskostnader vid fastighetsbestämning ska ske efter vad som är skäligt, 14 kap. 10 § FBL, och därvid ska främst nyttan för berörda sakägare beaktas. Vid fastighetsbestämning om "Estrids hus" och "huset Strandli" är fastighetstillhörighet har båda delägarna nytta av beslutet som klargör att "Estrids hus" är lös egendom, vilket parterna har tvistat om under lång tid. Vid en uppenbar tvist mellan sakägarna kan förrättningshandläggningen i viss mån jämföras med domstolsprövning och enligt förarbeten till FBL bör man vid sidan av nytto-synpunkten även kunna ta hänsyn till utgången av tvisten (prop. 1969:128 s. B 819).

Mot bakgrund av det ovan anförda och vad som framkommit vid Lantmäteriets handläggning samt att Olle Rinman inte vunnit framgång finner domstolen inte skäl till att ändra Lantmäteriets kostnadsfördelningsbeslut.

Domstolen finner inte heller i övrigt skäl till ändring av Lantmäteriets kostnadsfördelningsbeslut gällande fördelning av kostnader mellan olika tidsperioder och förrättningsåtgärder.

Överklagandet ska alltså även avslås gällande fördelning av förrättningskostnaderna.

Rättegångskostnader

Olle Rinman har bestritt Margret Rinmans yrkande om rättegångskostnader.

Enligt 16 kap. 14 § första stycket FBL får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, beslutas att sakägare som förlorat målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnad. Om parter står i ett klart motsatsförhållande till

varandra i domstolen bör deras rättegångskostnader som regel fördelas i enlighet med vad som anges i 18 kap.1 § rättegångsbalken.

Parterna står i ett klart motsatsförhållande till varandra och Olle Rinman är förlorande part. Olle Rinman ska därför ersätta Margret Rinman för hennes rättegångskostnader.

Margret Rinman har yrkat ersättning för rättegångskostnader med slutligen angivna 188 234 kr, varav 187 500 kr för ombudsarvode och 734 kr för utlägg avseende resekostnad. Olle Rinman har vitsordat, som i och för sig skäligt, hennes yrkande om ersättning med 175 734 kr. Hennes tilläggsyrkande om 12 500 kr för ombudsarvode har han inte yttrat sig över.

Domstolen finner att Margret Rinmans yrkade belopp får anses skäligt.

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

Överklagande senast den 29 mars 2019.

Susanne Mörkås

Göran Carlsson

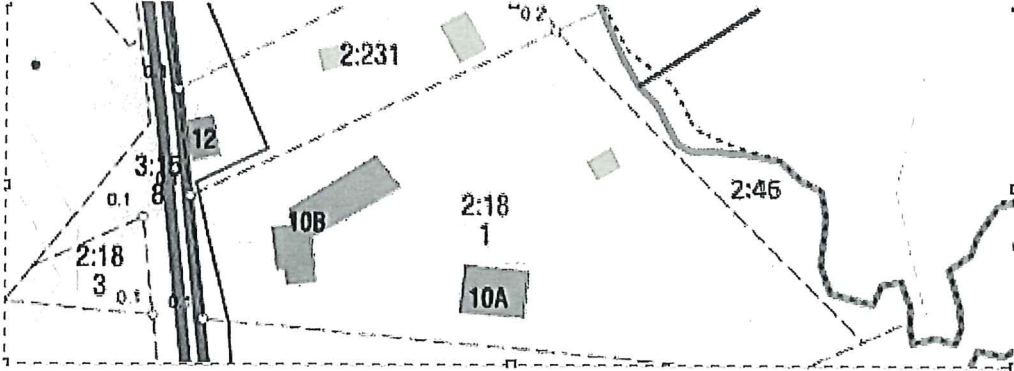
I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Göran Carlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Osman Djibril.

Protokoll

2017-12-14

Ärendenummer
O072704

Förrättningslantmätare
Nils Paulsson

Ärende	Klyvning berörande Rossö 2:18 och 2:46
	Kommun: Strömstad Län: Västra Götaland
Sammanfattning	<p>I detta protokoll redovisas beslut om ersättning till sakkunnig, fastighetsbestämning, inställd klyvning, fördelning av förrättningskostnad samt avslutning.</p> <p>Nedan redogörs för utredningar som leder till slutsatsen att förrättningen ska ställas in i vissa delar. Det redogörs också för utredningar som inte har en direkt effekt på nämnda slutsats men som har varit nödvändiga och utförts innan dess handläggningen resulterat i slutsatsen att klyvning inte kan genomföras. Dessutom bemöts flera påståenden som är inskickade i olika skrivelser och yrkanden.</p>
Lagrumshänvisning och förkortningar	<p>FBL – Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:988)</p> <p>FLM – Förrättningslantmätaren</p> <p>JB – Jordabalk</p> <p>MÖD – Mark- och Miljööverdomstolen</p> <p>RB – Rättegångsbalk</p>
Geografiska hänvisningar	<p>”Estrids hus” utgörs av den nordöstra delen av byggnad 10B.</p> <p>”Huset Strandli” utgör hela byggnaden 10A.</p>
	
Handläggning	Utan sammanträde.
Sökande och sakägare	Se aktbilaga SA5.

Yrkanden och
medgivanden

Se ansökan aktbilaga A samt yrkanden, aktbilagor C, K, YR1-9 samt SK11 och SK66.

I aktbilaga PR1 sammanfattas yrkanden inlämnade under sammanträde. Då de bägge fastighetsägarna inte är överens om alla punkter så anser inte FLM att de utgör sådant samtycke som avses i 11 kap. 9 § FBL. Yrkande om fastighetsreglering och sammanläggning har skett ensidigt av delägare vilket inte är tillåtet, se redogörelse aktbilaga PR5.

Yrkande om klyvning enligt två alternativ har succesivt inlämnats men har sammanfattats, av FLM, och bekräftats av Olle Rinman under sammanträde, se aktbilaga PR6.

Klyvning

Yrkanden

Olle Rinman har yrkat om klyvning enligt två alternativ vilka är beskrivna och redovisad i aktbilaga PR6.

Margret Rinman har inget yrkande om klyvningslott vilket framkommer av aktbilaga YR2 och bekräftas under sammanträde, se aktbilaga PR6.

Sammanläggning

För att genomföra förrättningen på ett rationellt och effektivt sätt samt för att kunna erhålla klyvningslotter som inte strider mot 3 kap. 1 § FBL så föregås klyvningen av en prövning om sammanläggning, till vilken FLM tar officialinitiativ, 12 kap. 8 § FBL. Sammanläggning orsakar inte någon av fastigheternas ägare olägenhet av betydelse, 12 kap. 8 § 2 st. FBL, se utredning och slutsats i aktbilaga PR6. En sammanläggning av fastigheterna kommer sig att bilda en fastighet varaktigt lämpad för bostadsändamål. Därför gör FLM inga vidare undersökningar och ställningstagande till huruvida det är huvudregel att det är fastighetens slutskick som skall bedömas eller ej.

Rossö 2:18 och 2:46, hädaneftre kallade Fastigheterna, har samma ägare, innehas med lika rätt och är oinregistrerade.

Lösningsrätt enligt 12 kap 3 § FBL föreligger ej.

Formella hinder enligt 12 kap 4 § FBL föreligger ej.

Inskrivningsmyndigheten har avgivit yttrande och inte haft något att erinra, se aktbilaga YT1.

FLMs slutsats är att sammanläggning kan ske.

Tillbehörsegenskap för "Estrids hus"

Under sammanträde 2017-02-01, aktbilaga PR9, berättar FLM att vidare utredning gjort gällande att "Estrids hus" bör betraktas som lös egendom.

2017-04-30 inkommer Olle Rinman med skrivelse, aktbilaga SK67, bland annat bilagd med "Utlåtande om tillbehörsegenskap".

FLM har utrett, se aktbilaga UT2, tillbehörsegenskapen för "Estrids hus" och kommit till slutsatsen att "Estrids hus" inte utgör fastighetstillhör till Rossö 2:18.

FLM anser att "Estrids hus" ägs till lika delar av Olle Rinman och Margret Rinman. Möjligheten att inom förrättningen slutgiltigt avgöra frågan om vem som äger lös egendom finns inte, men Lantmäteriet kan ta ställning i frågan och låta ställningen ligga till grund för olika beslutet.

Inverkan, av "Estrids hus" tillbehörsegenskap, på marknadsvärdet

I mål nr Ö 90-97 har Svea Hovrätt beslutat i enlighet med Stockholm Tingsrätts dom som fastställer att rättigheten till byggnad på ofri grund, som tillkommit före 1968-07-01, kan göras gällande som ett bostadsarrende eller i vart fall en nyttjanderätt och att det kan vara svårt att tvångsvis bli av med nyttjanderätten samt att det kan bli obilligt. Estrids hus är uppfört år 1966 enligt Skatteverket.

Hovrätten resonerar vidare om att marknadsvärdet för en tomt som är bebyggd med hus på ofri grund ligger väsentligt under prisnivån för obebyggda tomter, även i de fall marknadsmässiga arrenden utgår. Erfarenhetsmässigt så kan prisnivån uppskattas till ungefär hälften av den obebyggda tomten.

FLM bedömer att samma förutsättningar föreligger i förrättningen som i nämnda mål. Resultatet, att marknadsvärdet kan uppskattas till ungefär hälften av en obebyggd tomt, anses därför av FLM vara tillämpligt även i denna förrättning.

Tillbehörsegenskap för "Huset Strandli"

Olle Rinman yrkar, aktbilaga YR8, att Lantmäteriet ska ta ställning genom fastighetsbestämning till om huset Strandli är lös eller fast egendom. Oller Rinman anser att huset Strandli är lös egendom.

Enligt uppgifter från den allmänna taxeringen är huset Strandli uppfört år 1935. Samuel Andersson var, strax innan sin död den 11 mars 1962, enda ägaren till Rossö 2:18. Huset Strandli var vid samma tidpunkt den enda bostadsbyggnaden på fastigheten. Några uppgifter som talar för att huset Strandli skulle vara uppfört av annan än fastighetens ägare och för den/dem exklusivt har inte hittats. Då det handlar om den enda bostadsbyggnaden på fastigheten förefaller det orimligt att byggnaden skulle utgöra något annat än fastighetstillhör. FLM antar därför inställning enligt den grundprincip att sådant som objektivt förefaller vara fastighetstillhör till en fastighet också är det. FLM anser att "Huset Strandli" är fastighetstillhör till Rossö 2:18.

Graderingsvärdering

Graderingsvärdet för varje lott får ej väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller överstiga samma andel så att avsevärd olägenhet uppstår (11 kap. 4 § FBL). Därför behöver en graderingsvärdering utföras dels för fastigheten i nuvarande skick, dels de blivande lotternas graderingsvärden. Graderingsvärdet avser marken i obebyggt skick, skogsmark värderad utifrån ett på orten normalbestånd samt andelar i samfälligheter. Graderingsvärderingen har sin utgångspunkt i att marknadsvärdet är ett bra mått för graderingsvärdet. Gällande skogsskiftet så är i stället avkastning ett mer lämpligt mått. Andelar i samfälligheter skulle vid genomförd klyvning fördelats enligt ägarandel och bedöms inte ha någon nämnvärd påverkan på klyvningslotternas marknadsvärden. Utredning av samfälligheter och rättigheter, se aktbilaga UT5.

Värdering har utförts av Landeum, genom Björn Nilsson. Se värdeutlåtande aktbilaga UT3.

Olle Rinman har insänt *Marknadsvärdesbedömning*, bilagd aktbilaga SK67. FLM anser att nämnda dokument inte är tillräckligt underbyggt för att kunna användas som underlag för tilldelning.

Graderingsvärden från värdeutlåtande, aktbilaga UT3

Landeum, genom Björn Nilsson, har på beställning av FLM värderat de yrkade klyvningsförslagen enligt den förutsättning som beskrivs i stycke *Inverkan, av "Estrids hus" tillhörsegenskap, på marknadsvärdet* ovan. Graderingsvärdena i tabell 1, nedan, är hämtade ur punkt 5 aktbilaga UT3.

Tabell 1. Graderingsvärden från värdeutlåtande, aktbilaga UT3.

Delägare	Ägarandel (kr)	Erhåller alt. 1 (kr)	Relativ ändring alt. 1	Erhåller alt. 2 (kr)	Relativ ändring alt. 2
Olle Rinman	4'65000	5'800'000	+25 %	5'700'000	+23 %
Margret Rinman	1'550'000	600'000	-61 %	650'000	-58 %

Tilldelning

Enligt förarbetena till 5 kap. 8 § FBL innebär paragrafen ett skydd för fastighetsägaren mot kännbara ingrepp i deras innehav av fast kapital. Samtidigt anges det att det bör fästas stort avseende vid verkningarna för den enskilde rättsägaren. Om dennes ställning inte nämnvärt påverkas i en oförmånlig riktning, bör den rent värdemässiga ändringen tillmätas mindre betydelse. I förarbetena nämns också att

små fastigheter bör relativt sett kunna minskas mer än stora fastigheter och att ända upp till 25 % är tillåtet i vissa fall.

Graderingsvärdet för Margret Rinmans klyvningslotter enligt både alt. 1 och 2 skulle med råge understiga hälften av hennes andel i den okluvna fastigheten. Resultatet av en genomförd förrättning skulle också leda till att Margret Rinman går från att vara delägare i en, med ett småhus bebyggd, fastighet med egen strand till att vara ägare av en obebyggd strandlös fastighet utan byggrätt som dessutom är belastad av ett nyttjanderättsliknande förhållande för hus på ofri grund. FLM anser därför att Margret Rinmans ställning väsentligen påverkas i oförmånlig riktning samt att graderingsvärdet i så stor mån understiger Margret Rinmans andel i fastigheten att det strider mot 11 kap. 4 § FBL, med slutsatsen att klyvning inte kan genomföras enligt gällande yrkanden.

Lantmäteriet har inte rätt att utforma egna förslag till klyvningslotter. Klyvning får endast ske om någon lott kan utläggas enligt framställt yrkande från sakägare. Så kan inte ske och förrättningen ska ställas in i den del som avser klyvning (11 kap. 3 § FBL).

Utredningar och
bemötanden

Nedan följer utredningar och bemötanden av yrkanden alt. påståenden som har varit behövliga innan slutsatsen att klyvning inte är tillåten har, genom handläggning, klarlagts.

Medgivande
tilldelning

Margret Rinman har, i aktbilaga YR6, gjort gällande att hon anser att arvskifte, aktbilaga R, är ett medgivande om tilldelning enligt 11 kap. 9 § FBL. FLM har utrett frågan i aktbilaga UT1 och anser att arvskifte aktbilaga R inte utgör ett medgivande i förrättningen.

Medgivande till
fastighetsreglering

Olle Rinman har, i aktbilaga YR1, gjort gällande att han anser att Lars Rinman lämnat ett bindande medgivande till fastighetsreglering och efterföljande klyvning. FLM har kommit fram till att något bindande medgivande inte är lämnat inom förrättningen, se aktbilaga PR6 för redovisning.

Avkastningsrätt
skogsskiftet

Margret Rinman har i YR6, genom sitt ombud, angett att det föreligger avkastningsrätt från Rossö 2:18s skogsskifte. I bilaga 8 till aktbilaga SK11 återfinns sådan skrivelse.

Utfästelsen är undertecknad enbart av Olle Rinman som vid tidpunkten var delägare till fastigheterna. Att en av flera delägare upplåter rättigheter är inte tillåtet.

Någon avkastningsrätt anses, av FLM, inte föreligga.

Förköpsrätt

Skrivelse om förköpsrätt återfinns i aktbilaga I samt bilaga 4 till aktbilaga SK11 daterade 1975-12-31. I bilaga 8 till aktbilaga SK11 daterad 1976-08-07 återfinns en annan skrivelse med liknande utfästelse om förköpsrätt till Rossö 2:18 och 2:46.

Gällande förköpsrätten så är utfästelse om framtida överlåtelse inte tillåtet. Undantag finns i samband med överlåtelse genom gåva eller arv.

Utfästelsen utgör varken gåva eller arv. Någon förköpsrätt anses, av FLM, inte föreligga.

Fastighets-
bestämning

Tillbehörsegenskap för bryggan

2015-10-02. YR3, Olle Rinman genom ombud meddelar att bryggan är lös egendom.

2015-11-24, PR5, Olle Rinman säger att han anser att både den fasta- och flytbryggan utgör en brygga och att den utgör fastighetstillbehör. Margret Rinman svarar inte på frågan under sammanträdet.

I arvskifte efter Estrid Rinman, aktbilaga R, daterat 2008-11-25 är dödsboet, dvs. Lars Rinman och Olle Rinman, överens om att flytbryggan är lös egendom och att den är till hälften ägd av Olle Rinman och till hälften av dödsboet.

Bryggan består, konstruktionsmässigt, av två delar. En fast stenkista och en flytbrygga. Stenkistans varande som fastighetstillbehör är inte ifrågasatt. Enligt arvskiftet efter Estrid Rinman, aktbilaga R, är dödsbodelägarna, Olle Rinman och Lars Rinman, ense om att flytbryggan är lös egendom som ägs till hälften av dödsboet och till hälften av Olle Rinman.

Bryggans tillbehörsegenskap hade varit av vikt i det fall en klyvning genomförts. När klyvning inte kan genomföras blir frågan ovidkommande och någon vidare utredning och fastighetsbestämning sker inte.

Vattenrätt

I aktbilaga YR6 har Margret Rinman, genom sitt ombud, skrivit att det förefaller oundgängligt med fastighetsbestämning av vattenrätt och gränser i vattnet.

Rossö 2:18 är bildad vid hemmansklyvning den 1881-11-26, akt 14-TJÄ-113. Med fastigheten följde rätten till vattnet utanför stranden. Vattnet tillhörde således Rossö 2:18 enligt JB 1 kap 5 §.

Rossö 2:46 avskildes från Rossö 2:18 den 1894-02-02 genom avsöndring, akt 14-TJÄ-AVS139. Det är framgår inte med önskad tydlighet huruvida rätten till vatten övergick till Rossö 2:46 eller stannade kvar i Rossö 2:18, se avskrift av akt 14-TJÄ-AVS139 aktbilaga UT4.

FLM har genom officialinitiativ prövat om sammanläggning kan ske. Frågan om vattnet tillhör Rossö 2:18 eller Rossö 2:46 var därför ovidkommande då vattnet vid genomförd sammanläggning skulle ingått i den sammanlagda fastigheten.

Fastighetsgränser

Under sammanträdet, se aktbilaga PR9, den 2017-02-01 stakas gränsen mot Rossö 2:231 och 3:15 ut. Gränsen mot Rossö 2:231 har dels tolkats fram år 1975 då Rossö 2:231 bildades och gränsmarkering utfördes. Gränsen är hävdad genom dike, staketrester i sten och rester av stenmur. FLM anser att gränsen är tillräckligt tydligt hävdad för att kunna ligga till grund för beslut om ny gräns. På direkt ställd fråga, under sammanträdet, får FLM medhåll av samtliga närvarande sakägare.

Gränsen mot Rossö 3:15 är gjord i modern tid och utstakning kan ske med hög noggrannhet.

Det har inte återfunnits några markeringar för gräns mot Rossö 2:16 och 2:17. Denna gräns bedöms inte heller vara av stor betydelse i förrättningen och kan därför lämnas utan vidare behandling. Margret Rinman meddelar genom skrivelse, aktbilaga SK66, att fastighetsbestämning av fastighetsgränsen mot Rossö 2:16 och 2:17 är nödvändig.

Då klyvning inte är tillåten behöver fastighetsbestämning av fastighetsgränser inte ske.

Nyttjanderättsavtal med gren Segerdahl

Margret Rinman har yrkat fastighetsbestämning av nyttjanderätt, se aktbilaga YR2.

Nyttjanderätt till förmån för Ingrid Hävermark-Segerdahl, Tord Segerdahl och Märta Segerdahl Stork, aktbilaga I. Fastighetsbestämning av nyttjanderätter är inte möjligt enligt FBL. Lantmäteriet kan dock bedöma ovissa frågor, utan att rättskraftigt avgöra dem, för att låta bedömningen påverka ställningstagandet rörande fastighetsbildningen. Nyttjanderättens omfattning och lokalisering är av vikt för värderingen har därför behandlats.

Till aktbilaga YR5 finns bilagt en precisering av nyttjanderättsavtalet, aktbilaga I. Det är undertecknat av samtliga, nu levande, nyttjanderättshavare samt Olle Rinman.

Omfång och lokalisering av nyttjanderätten diskuteras på sammanträdet den 2017-02-01. Det rådde då inte samstämmighet, men inte heller kraftig oenighet. Frågan lämnades därför till ett senare tillfälle med förhoppning om en samförståndslösning.

Yrkande om
nedsättning av
förrättningskostnad

Olle Rinman yrka, i aktbilaga YR8, om en nedsättning av förrättningskostnaderna med hälften.

Förrättningskostnaden storlek kan inte beslutas i en förrättning. Lantmäteriet kan enbart besluta om fördelning av uppkomna kostnader.

Om förrättningskostnaden anses för hög så kan fakturabeloppet överklagas, hänvisning om överklagande finns på fakturans baksida.

Beslut om
ersättning till
sakkunnig

Upplysning:

Ersättning till sakkunnig utgör förrättningskostnad, 2 kap. 6 § 4 st. FBL.

Skäl:

Kostnaden för Landeums, genom Björn Nilsson, medverkan som sakkunnig har enligt faktura uppgått till 47 010 kr. Beloppet är skäligt och har förskotterats av lantmäterimyndigheten.

Beslut:

Ersättning till sakkunnig bestäms till 47 010 kr.

Fastighets-
bestämningsbeslut

Skäl:

Utredningar om "Estrids hus" och "Huset Strandli" har direkt påverkan på prövningen av yrkad klyvning. Det råder delad mening mellan Olle Rinman och Margret Rinman om byggnadernas tillbehörsegenskaper. FLM anser det därför vara av stor vikt att utredningarnas resultat fastställs genom att fastighetsbestämningsbeslut fattas om detsamma.

Se utredning "Fast egendom" aktbilaga UT2 och stycke *Tillbehörsegenskap för "Estrids hus"* ovan. Gränsen mellan "Estrids hus" och garaget går mitt i den vägg som utgör skillnaden mellan hus och garage. Det förrådsutrymme som är beläget mellan entréerna till "Estrids hus" och garaget tillhör "Estrids hus".

Se även stycket *Tillbehörsegenskap för "Huset Strandli"* ovan.

Geografisk hänvisning, se sidan 1 i denna aktbilaga.

Beslut:

Estrids hus" är inte fastighetstillbehör, enligt 2 kap 1 § JB, till fastigheten Rossö 2:18.

"Huset Strandli" är fastighetstillbehör, enligt 2 kap 1 § JB, till fastigheten Rossö 2:18.

Inställandebeslut

Skäl:

Yrkandet om klyvning strider mot 11 kap. 4 § 2 st. FBL. Därför finns inte skäl för FLM att genomföra den sammanläggning som han, genom officialinitiativ, prövat.

Fastighetsbestämning av Rossö 2:18s södra gräns, mot fastigheterna Rossö 2:16 och 2:17, enligt yrkande i aktbilaga SK66, behöver inte vidtas för att kunna konstatera huruvida klyvning kan genomföras.

Beslut:

Förrättningen ställs in i alla delar som inte avser fastighetsbestämningsbeslutet avseende "Estrids hus" och "Huset Strandli".

Beslut fördelning av
förrättningskostnad

Skäl till fördelning av förrättningskostnad för det som inte avser fastighetsbestämning:

Enligt 2 kap. 6 § 2 st. FBL ska förrättningskostnaden, vid ett inställande, betalas av sökanden såvida inte särskilda omständigheter föranleder att kostnaden fördelas på annat sätt. Reglerna om kostnadsfördelning vid inställelse är skapade med 18 kap. 5 § RB som förebild. Av förarbetena till nämnda paragraf, NJA II 1943 s. 231, kan med tillräcklig entydighet utläsas att i det fall sökanden ska anses vara tappande part vid inställande är det också sökanden som ska stå för förrättningskostnaderna. Anledning till annan fördelning ska bara ske i sådant fall sökanden anses ha vunnit målet genom motpartens fullgörande av anspråk.

Ansökan om klyvning har skett ensidigt av Olle Rinman. Av protokoll, aktbilagor PR1-3, framgår dock att Lars Rinman accepterar att klyvning ska ske, framställer egna yrkanden om klyvningslott samt uttrycker behov av olika utredningar. Under sammanträde 2011-03-31 meddelar dåvarande FLM, Torsten Wilhelmsson, att klyvning enbart kan genomföras enligt Olle Rinmans yrkande. Genom skrivelse 2012-03-06, aktbilaga SK20, återtar Lars Rinman sitt medgivande till klyvning och motsätter sig fastighetsbildningen. 2012-10-05 i aktbilaga PR4 vilandeförklarar Torsten Wilhelmsson förrättningen. Av dagboksbladet kan utläsas att för tiden efter nyss nämnda datum fram till maj 2015 är skrivelser inskickade av både Olle Rinman och Lars Rinman i ungefär lika stor utsträckning.

Handläggning av förrättningen återupptas i maj 2015. Margret Rinman vidhåller inställningen att klyvning inte ska ske och gör så genom resterande del av förrättningen. Dock anger Margret Rinman att det finns medgivande om tilldelning, avkastningsrätt och yrkar om fastighetsbestämning av nyttjanderätt, se aktbilagor YR2 och YR6. Utredningar, för att klarlägga påståendena, har vidtagits och utgör en del av den förrättningskostnad som inte kan härledas till

fastighetsbestämningen. Förrättningskostnad för fastighetsbestämning, se nedan.

FLM anser, då sakägarna var överens om att klyvning skulle ske, att kostnaden för tiden fram till dess att förrättningen återupptas, maj 2015, ska fördelas mellan fastighetsägarna enligt ägarandel i Rossö 2:18. Tiden fram till maj 2015 motsvarar 23 % av den totala förrättningskostnaden.

FLM anser att det i en klyvningsförrättning är rimligt att en sakägare, trots att denne motsätter sig klyvningen, ändå agerar och t.o.m. yrkar om egen klyvningslott, eftersom klyvning enbart kan utläggas enligt yrkande från sakägare. En total passivitet från en delägare som motsätter sig klyvning kan resultera i att endast ett yrkande prövas av Lantmäteriet. FLM har studerat förekomsten av kontakter med sakägarna. Något anmärkningsvärt som skulle leda till särskilda fördelning av förrättningskostnader av det skälet finns inte.

FLM har uppskattat kostnaden för fastighetsbestämning till 27 % av den totala förrättningskostnaden, se stycket nedan.

Förrättningskostnaden, motsvarande handläggningen från och med maj 2015 exklusive tid för fastighetsbestämning, uppgår således till 50 % av den totala förrättningskostnaden. För denna del av förrättningen får Olle Rinman anses vara den tappande parten då han ensidigt varit den som velat genomföra klyvning. Några omständigheter som gör att fördelningen ska göras på annat sätt än enligt grundprincipen, att sökande ska stå för kostnaden vid inställd förrättning, finns inte.

Skäl till fördelning avseende kostnaden för fastighetsbestämning:

Förrättningskostnader avseende fastighetsbestämning ska fördelas mellan sakägarna efter vad som är skäligt (14 kap. 10 § FBL). Det är utredningen om "Estrids hus" som står för den avsevärt större delen av förrättningskostnaden för fastighetsbestämning. Till detta har FLM tagit officialinitiativ och något skäl att fördela kostnaden på annat sätt än enligt ägarandel i fastigheterna finns inte. Fastighetsbestämning av "Huset Strandli" är yrkat av Olle Rinman. Resultatet är dock till nytta för samtliga ägare till Rossö 2:18 varför kostnaden även för detta arbete ska delas enligt ägarandel i fastigheterna.

Fastighetsbestämningen avseende "Estrids hus" och "Huset Strandli" har varit en fråga av stor vikt och utredningen för att nå resultatet har upptagit en stor andel av handläggningstiden. FLM uppskattar att arbetet motsvarar en tredjedel av nuvarande FLMs handläggningstid, dvs. från och med maj 2015 och framåt, vilket motsvarar 27 % av den totala förrättningskostnaden.

Sammanfattning:

Sammantaget anser FLM att förrättningskostnaden motsvarande handläggningen av förrättningen fram till maj 2015 samt kostnaden för handläggningen av fastighetsbestämningen av "Estrids hus" och

"Huset Strandli", som tillsammans uppgår till 50 % av den totala förrättningskostnaden, ska betalas av ägarna till Rossö 2:18 och fördelas enligt ägarandelar. Resterande förrättningskostnad, som uppgår till 50 % av den totala förrättningskostnaden och avser handläggningen från och med maj 2015 exklusive fastighetsbestämningen, ska betalas av sökande till förrättningen Olle Rinman.

Beslut:

Förrättningskostnaden ska betalas av ägarna till Rossö 2:18 och fördelas enligt följande:
Olle Rinman 87,5 %
Margret Rinman 12,5 %

Aktmottagare Olle Rinman och Margret Rinman.

Avslutningsbeslut Förrättningen avslutas.

Överklagande Den som är missnöjd med Lantmäterimyndighetens beslut eller åtgärder kan överklaga dessa genom att lämna eller skicka en skrivelse till:

Lantmäteriet
Box 1022
405 21 GÖTEBORG

Mark- och miljödomstolen behandlar sedan överklagandet.

Skrivelsen måste ha kommit in till Lantmäterimyndigheten inom fyra veckor från avslutningsdagen, d.v.s. senast den 2018-01-11. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas.

Ange att ni överklagar och vilket beslut eller vilken åtgärd ni överklagar. Anteckna förrättningens ärendenummer 0072704 och redogör för vad ni anser ska ändras och varför.

Överklagande
rörande sakkunnig

Den som anser att *ersättningen* till sakkunnig är felaktig, kan överklaga beslutet om detta särskilt. Skrivelsen måste ha kommit in till lantmäterimyndigheten **inom tre veckor från avslutningsdagen**, d.v.s. senast den 2018-01-04. Kommer skrivelsen in för sent kan överklagandet inte behandlas. I övrigt gäller förfarandet enligt ovan.

Ange att Ni överklagar och varför Ni anser att ersättningen till sakkunnig är felaktig. Anteckna förrättningens ärendenummer 0072704.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Nils Paulsson





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.



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