



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060202

**DOM**  
2022-05-16  
Stockholm

Mål nr  
F 9732-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-08-21 i mål nr F 1737-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Vasallen Vaxholm Exploatering AB, 556800-9343

Ombud: Juristen IBGS

### Motpart

Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms kommun

## SAKEN

Avstyckning från fastigheten XXX i Vaxholms kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärende nr AB162333)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 28 februari 2020 (ärende nr AB162333) och visar målet åter till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

---

Dok.Id 1745237

**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

**Vasallen Vaxholm Exploatering AB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva beslutet om inställd förrättning och visa målet åter till lantmäterimyndigheten med föreskrift om att avstyckningen ska genomföras.

**Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bolaget** har stått fast vid att avstyckningen som bolaget ansökt om inte innebär en sådan avvikelse från detaljplanen som hindras av bestämmelsen i 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Till stöd för detta har bolaget anfört i allt väsentligt detsamma som i de lägre instanserna. Bolaget har även gjort gällande att det måste ses som en del i genomförandet av detaljplanen att skiftet avstyckas från övriga skiften utanför planen och att fastighetsbildningen under alla förhållanden bör anses tillåten efter en fristående intresseavvägning i enlighet med 2 kap. 15 § regeringsformen (proportionalitetsprincipen).

**Nämnden** har stått fast vid att avstyckningen strider mot detaljplanen och att avvikelserna varken kan betraktas som mindre eller som förenliga med planens syfte. Till stöd för detta har nämnden anfört i allt väsentligt detsamma som i de lägre instanserna. Nämnden har även tillbakavisat såväl att fastighetsbildningsåtgärden görs i syfte att stegvis nå överensstämmelse med detaljplanen som att den skulle kunna tillåtas med stöd av proportionalitetsprincipen.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Inledande överväganden*

Det kan inledningsvis noteras att lantmäterimyndigheten den 14 oktober 2020 beslutade om en avstyckning från XXX som innebar att den del av fastigheten

som utgörs av Treuddsvägen avskildes till en egen fastighet (YYY). Det beslutet inverkar inte på den prövning som ska göras i detta mål.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar följande. Inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas får dock mindre avvikelser göras. (Se 3 kap. 2 § första stycket FBL.)

Mark- och miljödomstolen upphävde genom dom den 12 juli 2019 ett av lantmäterimyndigheten meddelat fastighetsbildningsbeslut i den del som detta gällde avstyckning av blivande ZZZ (från XXX) och återförvisade målet i den delen till myndigheten för ny handläggning. I domskälen anförde mark- och miljödomstolen att fastighetsbildningen hade skett i strid mot detaljplan och att lantmäterimyndigheten skulle pröva om de rättsliga förutsättningarna för att godta avvikelser varit uppfyllda. Lantmäterimyndigheten bedömde därefter att avstyckningen inte kunde ses som en mindre avvikelse som inte motverkade planens syfte och ställde in förrättningen. Mark- och miljödomstolen gjorde, i den nu överklagade domen, bedömningen att avvikelserna varken kunde ses som mindre eller som förenliga med planens syfte samt avslog bolagets överklagande.

Det ligger i instansordningens natur att en underinstans normalt har att godta en överinstans bedömning i ett återförvisningsbeslut (jfr t.ex. MÖD 2012:54). Något absolut hinder mot att en överinstans vid en senare prövning gör en annan bedömning finns dock inte. Detta i förening med att det råder ett mycket nära samband mellan det som regleras i första och andra meningen i 3 kap. 2 § första stycket FBL gör att Mark- och miljööverdomstolen nu – trots att mark- och miljödomstolens dom den 12 juli 2019 fått laga kraft – kan pröva om fastighetsbildningen skett i strid mot plan.

#### *Föreligger en planstridighet?*

Den sökta fastighetsbildningsåtgärden innebär att ett av XXX:s fyra skiften ska avstyckas och bilda en egen fastighet, ZZZ. För området gäller en detaljplan som fick laga kraft 2013. Det skifte som avses avstyckas är enligt detaljplanen

kvartersmark för bostäder. XXX:s övriga skiften är inte belägna inom detaljplanens kvartersmark. Kvartersmarken inom området är med avseende på egenskapsbestämmelser (e<sub>3</sub>1) indelad genom på plankartan inritade egenskapsgränser. Inom aktuellt kvarter anges med egenskapsbestämmelser sju områden inom vilka det får finnas högst en fastighet vardera. För varje område anges också högsta tillåtna exploatering.

Vid en förrättning 2016 bildades fastigheten QQQ genom avstyckning om 3 352 kvm från XXX. Omkring 960 kvm av QQQ ligger inom ett område inom vilket högst en fastighet får finnas. Sedan 2016 års förrättning finns delar av två fastigheter inom området, nämligen dels nu aktuellt skifte av XXX, dels berörd del (ca 960 kvm) av QQQ. Om den avstyckning som bolaget ansökt om tillåts kvarstår detta förhållande. Frågan är om detta innebär att fastighetsbildningen sker i strid mot detaljplanen. Att tolka planen blir i detta sammanhang av betydelse.

Arbetet med detaljplanen påbörjades före den 2 maj 2011. Planen har därför antagits med stöd av den förut gällande plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL (jfr andra punkten i övergångsbestämmelserna till PBL). Enligt ÄPBL kunde, för områden som omfattas av detaljplan, i fastighetsplan meddelas bestämmelser om markens indelning i fastigheter (6 kap. 3 § ÄPBL). Någon fastighetsplan har emellertid inte antagits. Det gör att egenskapsbestämmelserna avseende antalet fastigheter i detta fall inte bör ses som fastighetsindelingsbestämmelser i den meningen att fastigheternas exakta utformning avgjorts. Istället får dessa bestämmelser här uppfattas som principer för fastighetsindelningen genom vilka exakta fastighetsgränser inte bestämts (jfr 5 kap. 7 § första stycket 12 ÄPBL). Denna tolkning är också förenlig med att 2016 års fastighetsbildning tilläts.

Med hänsyn till det som anförts – och då sökt avstyckning inte leder till att det skapas fler fastigheter inom det berörda området – bedömer Mark- och miljööverdomstolen att fastighetsbildningen inte kan anses ske i strid mot detaljplanen.

Lantmäterimyndighetens beslut ska därför upphävas och målet återförvisas dit för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Rikard Backelin, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos och hovrättsassessorn Mathias Gunnervald.

Föredragande har varit Richard Bexelius.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-08-21  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 1737-20

### **KLAGANDE**

Vasallen Vaxholm Exploatering

Ombud: IBGS

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets inställandebeslut den 28 februari 2020 i ärende nr AB162333

### **SAKEN**

Inställd avstyckning från XXX

---

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

## BAKGRUND

Vasallen Vaxholm exploatering AB (nedan bolaget) har ansökt om förrättning berörande bl.a. XXX. Lantmäteriet (LM) beslutade, i enlighet med bolagets yrkande, om avstyckning av blivande ZZZ från XXX. Mark- och miljödomstolen upphävde genom dom den 12 juli 2019 i mål F 7843-18 fastighets-bildningsbeslutet i den del som gällde avstyckningen av ZZZ och återför-visade denna del till LM för att pröva om det var fråga om en sådan mindre avvikel-se från detaljplan som kunde godtas. LM beslutade att ställa in förrättningen i den del som avsåg avstyckningen av blivande ZZZ från XXX. LM fattade även beslut om fördelning av förrättningskostnader.

## YRKANDEN M.M.

Bolaget har överklagat LM:s beslut att ställa in förrättningen i den del som rör avstyckning av ZZZ (tilltänkt fastighetsbeteckning) från XXX och yrkat att domstolen upphäver inställandebeslutet och återförvisar ärendet till LM med föreskrift om att avstyckningen ska genomföras.

Till stöd för sitt överklagande har bolaget, utöver det som anförts hos LM, anfört i huvudsak följande.

LM har samrått med Stadsbyggnadsnämnden i Vaxholms kommunen (kommunen). Av samrådsyttrande framgår att kommunen inte anser att avvikel sen kan ses som en mindre, men den nämner inte varför. Dess yttrande är mer ett konstaterande av nuvarande förhållanden och redovisar inte på något sätt hur nu yrkad fastighets-bildning medför en otillåten planavvikelse. Det är även oklart om kommunens yttrande om parkeringsfrågan har bäring på frågan om mindre avvikelse eller inte.

LM:s motivering av beslutet bygger i huvudsak på antaganden. Det framgår inte annat än att det enbart är bestämmelsen i 3 kap. 2 § 1 st. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, som inte är uppfylld. Det som anges i beslutsskäl en om att det får antas att den i planen möjliga byggrätten maximeras är inte relevant vid tillämpningen av denna bestämmelse utan får prövas i kommande bygglovsprövning.

Bolaget anser att den aktuella fastighetsbildningen är att se som en bekräftelse på redan befintliga förhållanden som bör tillåtas. Ett tillåtande av åtgärden skulle inte påverka, eller enbart marginellt påverka, några allmänna eller enskilda intressen varför det inte finns några hinder att tillåta avstyckningen.

Avslutningsvis kan det konstateras att LM:s beslutsmotivering inte uppfyller kraven i 4 kap. 17 § FBL och 32 § förvaltningslagen (2017:900), FL.

### DOMSKÄL

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket FBL avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde. Bolaget har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

Inledningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen att LM:s skäl inte är så undermåliga att det i sig kan motivera en återförvisning.

Enligt 3 kap. 2 § FBL får, inom ett område med detaljplan, fastighetsbildning inte ske i strid med planens bestämmelser. Om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas får dock mindre avvikelser göras. Mark- och miljödomstolen har i sitt avgörande den 12 juli 2019 i mål F 7843-18 bedömt att den sökta fastighetsbildningen skulle strida mot gällande detaljplan. Frågan i målet är således om avstyckningen kan anses innebära en mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte.

Av förarbetena till bestämmelsen uttalas att avvikelser från en detaljplan får ske om planen fått ett innehåll som uppenbarligen inte varit avsikten. Stadgandet ska vidare tillämpas med försiktighet och i tveksamma fall bör samråd med nämnden ske (se prop. 1969:128 s. B 57 f och 125). I relevanta delar kan bestämmelserna till äldre plan- och bygglagens bestämmelser om mindre avvikelser från detaljplanebestämmelser tjäna till ledning vid tillämpning av FBL (se Dahlsjö m.fl. Kommentarer till fastighetsbildningslagen (1970:988), JUNO 2020-08-19, under 3 kap. 2 § första stycket). Det uttalades där att mindre avvikelser enligt då gällande plan- och bygglag kunde vara placering av byggnader någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som motiveras av tekniska skäl eller



liknande. Däremot är det inte tillämpligt om marken ska nyttjas för ett annat ändamål (se prop. 1985/86: 1 s. 713 f.). När det gäller mindre avvikelser från planbestämmelser som tar direkt sikte på fastighetsindelning kan bl.a. nämnas NJA 1984 s. 60 där Högsta domstolen bedömde att avstyckning av en tomt om 1 850 m<sup>2</sup>, när planbestämmelserna angav 2 000 m<sup>2</sup> som minsta tomtstorlek, inte kunde anses utgöra en mindre avvikelse. Med hänsyn till planens innehåll ansåg Högsta domstolen att det endast i bagatellartade fall kunde vara möjligt att avvika från den aktuella planens bestämmelse.

Av handlingarna i målet framgår följande. Den sökta styckningslotten är belägen i ett i gällande detaljplan definierat område inom vilket det, enligt detaljplanebestämmelse (e<sub>3</sub>1) enbart får finnas en fastighet. Genom en tidigare förrättning överfördes ca 960 m<sup>2</sup> från XXX till WWW med konsekvens att det inom området, i strid mot detaljplanen, finns två fastigheter. Den nu sökta åtgärden innebär att kvarvarande del av XXX inom detta bestämmelseområde ska avstyckas och bilda en egen fastighet. Om åtgärden tilläts skulle det fortfarande efter förrättningen finnas två fastigheter inom det område som omfattas av detaljplanens e<sub>3</sub>1-bestämmelse vilket är en avvikelse från detaljplanen.

Som LM har konstaterat är den aktuella detaljplanebestämmelsen närmast att se som en bestämmelse om minsta storlek på en fastighet. Med hänsyn till detta samt att avstyckningslotten skulle bli närmare 960 m<sup>2</sup> mindre än vad den är utlagd för enligt gällande detaljplan gör domstolen bedömningen att avvikelsen varken kan ses som mindre eller som förenlig med planens syfte. Att avvikelsen godtagits vid en tidigare förrättning anser domstolen inte ska påverka bedömningen i detta fall. Omständigheten att åtgärden inte medför att ytterligare en fastighet bildas inom området saknar betydelse då åtgärden i sig utgör en avvikelse från gällande detaljplan. Att åtgärden skulle bekräfta redan befintliga förhållanden på det sätt bolaget avser, föranleder inte heller någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-2)

Överklagande kan ske senast den 11 september 2020. Prövningstillstånd krävs.

Emil von Schinkel

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emil von Schinkel, 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](http://www.domstol.se).