



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2023-04-18
Stockholm

Mål nr
F 1278-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-01-11 i mål nr F 7954-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

W.B

Ombud: Jur.kand. C.Po

SAKEN

Avstyckning från fastigheten X i Nacka kommun för bildande av tre
ägarlägenhetsfastigheter

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1920709

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

W.B har vidhållit sin ansökan om avstyckning och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom samt i första hand återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

W.B har hänvisat till vad hon framförde i mark- och miljödomstolen och har tillagt i huvudsak följande. Av hennes ansökan om lantmäteriförrättning framgår att hon yrkat på bildande av tre ägarlägenheter från fastigheten X. Hennes yrkande om bildande av tre ägarlägenheter ska redan genom definitionen av ägarlägenhet förstås som att hon yrkat på bildande av tre fastigheter med såväl horisontella som vertikala avgränsningar. Mark- och miljödomstolen har felaktigt utgått från att hon inte yrkat på någon horisontell avgränsning för fastigheterna och har redan av denna anledning kommit till fel slutsats i fråga om möjligheten att bifalla ansökan.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Målet gäller en ansökan om att bilda tre ägarlägenhetsfastigheter, som utgör tredimensionella fastigheter av särskilt slag. Lantmäterimyndigheten beslutade att ställa in förrättningen med motiveringen att den sökta åtgärden strider mot 3 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Mark- och miljödomstolen avslog W.Bs överklagande med motiveringen att det inte framgår att hon yrkat någon horisontell avgränsning.

En *tredimensionell fastighet* är en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt. Ett *tredimensionellt fastighetsutrymme* är ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. En *ägarlägenhetsfastighet* är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. (1 kap. 1 a § första stycket FBL.)

Rekvisitet ”avgränsad” syftar på en lagligen fastställd gräns mot en annan fastighet, inte på fastighetens ”gräns” mot rymden eller jordens innanmäte. Av uttrycket ”horisontellt och vertikalt” följer att en sådan avgränsning måste finnas i såväl sidled, höjled som djupled. (Se prop. 2002/03:116 s. 119.)

W.B har i sin ansökan om lantmäteriförrättning angett att ansökan avser bildande av tre ägarlägenheter. I en komplettering till lantmäterimyndigheten har hon angett att hon vill att lägenheterna avgränsas i tredimensionellt fastighetsutrymme. Den sökta åtgärden avser ett nytt bostadshus med tre separata, parallellt belägna bostadslägenheter. Enligt W.B kommer lägenheterna ha gemensamma funktioner såsom grundläggning och tak.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den sökta fastighetsbildningen avser fastigheter som i sin helhet är avgränsade både horisontellt och vertikalt. Det är alltså fråga om en ansökan om tredimensionell fastighetsbildning.

Mark- och miljööverdomstolen gör alltså en annan bedömning i den frågan än mark- och miljödomstolen, men anser att detta inte utgör skäl för att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen. Målet ska därmed prövas i sak i Mark- och miljööverdomstolen. W.B har getts tillfälle att komplettera sin talan i Mark- och miljööverdomstolen med anledning av detta.

En tredimensionell fastighet får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet (3 kap. 1 § tredje stycket FBL).

I förarbetena till införandet av bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning anges att lantmäterimyndigheten ska pröva vad som är den bästa fastighetsrättsliga lösningen för att tillgodose behoven i det enskilda fallet. Under förutsättning att fastighetsbildning över huvud taget ska komma i fråga, ska lösningen först sökas inom ramen för traditionell fastighetsbildning eller annan sedvanlig lantmäteriåtgärd, dvs. marköverföring, bildande av servitut m.m. Tanken med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter ska bildas endast i klart befogade fall och att tredimensionell

fastighetsbildning regelmässigt ska vara enbart ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m. I uttrycket ”står klart” ligger att utredningen måste vara så uttömmande att lantmäterimyndigheten med någorlunda säkerhet kan konstatera att andra alternativ som inte förutsätter tredimensionell fastighetsbildning saknas eller av något skäl är mindre lämpliga. Det bör ankomma på sökanden att visa att så är fallet. (Se prop. 2002/03:116 s. 52, 53 och 137.)

I förarbetena till införandet av bestämmelserna om ägarlägenheter anges följande. Tanken att tredimensionell fastighetsbildning regelmässigt ska vara enbart ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning bör gälla även för sådan fastighetsbildning som aktualiserar valet mellan bildandet av ägarlägenhetsfastigheter och sedvanliga fastighetsbildningsåtgärder. Traditionella småhus kommer därmed inte att kunna bildas i form av ägarlägenhetsfastigheter; det åsyftade resultatet kan i detta fall tillgodoses lika väl eller bättre genom traditionell fastighetsbildning. Syftet med förslagen är att skapa en möjlighet att inrätta ägarlägenheter i flerbostadshus. När lantmäterimyndigheten prövar ansökningar om detta, torde det normalt stå klart att den sökta åtgärden inte kan tillgodoses genom sedvanlig fastighetsbildning, helt enkelt därför att det i dessa fall saknas en alternativ traditionell lantmäteriatgård som skulle fungera lika bra för att tillgodose sökandens önskemål och avsikter. (Se prop. 2008/09:91 s. 51.)

För att en tredimensionell fastighet ska få nybildas krävs det alltså att det står klart att åtgärden är lämpligare än traditionell fastighetsbildning. Den här sökta åtgärden omfattar en byggnad med tre bostadslägenheter placerade bredvid varandra. Om byggnaden i bygglovshänseende ska anses som sammanbyggda en- eller tvåbostadshus eller som ett flerbostadshus påverkar inte frågan om tredimensionell fastighetsbildning är lämplig. Såsom lantmäterimyndigheten har funnit kan det åsyftade resultatet – bostadsfastigheter med sammanbyggda hus – tillgodoses genom traditionell fastighetsbildning. Eftersom det inte står klart att bildandet av ägarlägenhetsfastigheter är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet var det riktigt av lantmäterimyndigheten att ställa in förrättningen. Överklagandet ska därmed avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Mikael Hagelroth, referent, och Katarina Berglund Siegbahn samt tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-01-11
meddelad i
Nacka

Mål nr F 7954-21

KLAGANDE

W.B

X i Nacka kommun

Ombud: Jurist L.B

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Nacka kommun beslut den 8 oktober 2021 att ställa in förrättning avseende bildande av ägarlägenheter (ärende nr AB207616)

SAKEN

Inställd förrättning avseende avstyckning från X i Nacka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, KLM, beslutade den 8 oktober 2021 att ställa in en förrättning avseende bildande av ägarlägenheter i en pågående byggnation på X, dvs. avstyckning för tredimensionell fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 b § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Som skäl för inställandet angav KLM att tredimensionell fastighetsbildning inte är tillämplig när det, såsom KLM uppfattat ansökan, inte är fråga om horisontella avgränsningar, utan endast traditionella vertikala gränser. Myndigheten hänvisar till definitionen i 1 kap. 1 a § FBL och till att avstyckning kan ske på annat sätt, vilket enligt 3 kap. 1 § tredje stycket FBL innebär hinder mot att tillämpa tredimensionell fastighetsbildning.

Illustration från KLM:s domskäl, se nedan.



YRKANDE M.M.

W.B har överklagat inställandebeslutet och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva det och återförvisa förrättningen till KLM för fortsatt handläggning.

Till stöd för sitt yrkande har hon anfört bl.a. följande.

På fastigheten uppförs ett flerbostadshus. Huset består av tre separata lägenheter som önskas avstyckade som ägarlägenheter. I 3 kap. 1 § 3 st FBL anges att 3D-fastighetsbildning får ske om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vad som anses falla inom begreppet *lämpligare än andra åtgärder* preciseras i förarbetena (prop. 2009/09:91). Här anges att en traditionell småhusbebyggelse inte bör gå att stycka av som ägarlägenheter då det är mer lämpligt att stycka av dessa med traditionell 2D-fastighetsbildning. Syftet med lagstiftningen var i stället att det skulle bli möjligt att bilda ägarlägenheter i flerbostadshus, där en 2D-fastighetsbildning inte är möjlig.

Den fråga som då blir aktuell är hur gränsdragningen ska göras mellan sammanbyggda småhus och flerbostadshus. Någon definition av vad som anses utgöra flerbostadshus finns varken i FBL eller plan- och bygglagen (2010:900), istället får man se till den praxis som finns på området respektive Boverkets riktlinjer.

Boverket gör gällande att man, för att kunna göra bedömningen av vad som anses utgöra sammanbyggda småhus, bör se till hur självständig respektive enhet är.

I Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 april 2016 i mål nr P 4803-15 fastslogs följande bedömningsgrunder för när en bostadsbyggnad ska falla in under en- eller tvåbostadshus. (I) Bostadsbyggnaden utgör en självständig del som innefattar högst två bostadslägenheter (II) Bostadsbyggnaden har en egen tomtplats. Domstolen konstaterade också att fastighetsindelningen inte bör vara avgörande eftersom denna kan komma att förändras över tiden. Om dessa kriterier inte är uppfyllda rör det sig istället om ett flerbostadshus.

I det aktuella fallet disponerar varje tilltänkt fastighet inte över en egen tomtplats, istället löses detta genom inrättande av en gemensamhetsanläggning som ger samtliga fastigheter rätt att gemensamt nyttja en tomtplats. Detta sammanvägt med att enheterna idag har flertalet gemensamma funktioner, såsom grundläggning och tak men också parkering, infart, VA-anslutning samt vattenmätare, talar, utifrån mål nr P 4803-15, för att byggnaden är tänkt att fungera som ett flerbostadshus snarare än sammanbyggda småhus.

I mål nr P 4803-15 anfördes att den fastighetsindelning som den yrkade avstyckningen innebar, inte skulle vägas in vid bedömningen av om byggnaden var att anse som ett flerbostadshus eller sammanbyggda småhus.

Det finns ett bygglov för den aktuella byggnaden där byggnadsnämnden gör bedömningen att byggnaden utgör ett flerbostadshus, en bedömning som även länsstyrelsen gör, se nämndens beslut B 2019-0010063 respektive länsstyrelsens 403-19409-2020. Även om MÖD i mål nr P 4803-15 konstaterade att tidigare bygglovshandlingar inte bör läggas till grund för prövningen så bör ändå dessa bedömningar kunna vägas in och läggas till grund för KLM:s beslut, speciellt som dessa är fattade i anslutning till den pågående byggnationen. I förarbetena till FBL konstateras att en lantmäterimyndighet ska verka för att samordna fastighetsbildning med åtgärder som planläggs och utförs av andra myndigheter och organ. Denna samordningsprincip har till syfte att motverka att situationer där enskilda hamnar i kläm mellan olika myndigheter. Se även NJA 1978 s. 261 och NJA 1979 s. 433.

I det aktuella fallet har KLM gjort en bedömning som inte överensstämmer med den bedömning som byggnadsnämnden och länsstyrelsen gjort, trots att förutsättningarna inte har förändrats.

Det är därför problematiskt om KLM, som i det här fallet, grundar sin bedömning enbart på ”det visuella intrycket”. Även om detta ska vägas in, så kan det inte ensamt få styra huruvida byggnaden utgör sammanbyggda småhusenheter eller ett flerbostadshus. Det krävs istället en mer genomgående belysning av de delar som ska fungera gemensamt för byggnaden. Den visuella delen kan visserligen anses

utgöra en del av denna bedömning men det måste ställas högre krav än så för att göra en bedömning som avviker från den som länsstyrelse och byggnadsnämnd gjort.

DOMSKÄL

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde. W.B har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

Oavsett lämplighet enligt 3 kap. 1 § tredje stycket och oavsett om det, enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3, står klart att åtgärden både a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, får tredimensionell fastighet endast bildas i överensstämmelse med vad som utgör en sådan fastighet enligt definitionen i 1 kap. 1 a § FBL; *I denna lag betyder tredimensionell fastighet en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt.* Då det inte av förrättningsansökan eller i övrigt i förrättningsakten framgår att någon horisontell avgränsning yrkats av W.B, bedömer därför mark- och miljödomstolen att det var riktigt av KLM att inte tillåta tredimensionell fastighetsbildning i detta fall. Vad W.B anfört i målet om flerbostadshus, gemensamhetsanläggning, bygglov m.m. föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande kan ske senast den 1 februari 2022.

Katarina Winiarski Dol

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.