



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060112

DOM
2024-12-03
Stockholm

Mål nr
F 12703-24

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-09-10 i mål nr F 4755-24, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. S.L.

2. C.O.L.

Ombud för 1 och 2: Advokat I.S. och biträdande jurist A.A.
Hellström Advokatbyrå KB
Box 7305
103 90 Stockholm

SAKEN

Avstyckning från fastigheten X i Uppsala kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer C227253)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.
 2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
-

Dok.Id 2137470

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S.L. och C.O.L har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut att ställa in förrättningen och bevilja sökt avstyckning. I andra hand har de yrkat att beslutet att ställa in förrättningen ska undanröjas och ärendet återförvisas till lantmäterimyndigheten för förnyad handläggning.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S.L. och C.O.L har vidhållit vad de anfört i mark- och miljödomstolen med följande tillägg.

Resonemanget om att ett undantag i 39 § tredje stycket byggnadsstadgan (1959:612) endast kan meddelas av en byggnadsnämnd, och inte av en domstol i ett fastighetsmål, går tvärtemot vad som framförs om bestämmelsens tillämplighet. Det kan inte vara en ändamålsenlig ordning att en bestämmelsens huvudregel kan tillämpas i fastighetsmål men inte bestämmelsens undantag. Antingen ska bestämmelsen inte alls vara tillämplig eller så ska den tillämpas fullt ut med möjlighet till undantag.

På norrsidan där gränsen är belägen cirka en meter från byggnaden på styckningslotten finns över tio meter till godo på stamfastigheten. Det finns därmed förutsättningar att justera fastighetsgränsen så att avståndet från byggnad till fastighetsgräns uppgår till minst 4,5 meter. De har under förrättningsprocessen förklarat sig villiga att justera talan i syfte att få till en avstyckning. Är bestämmelsen i byggnadsstadgan tillämplig är avvikelser av materiellt slag och förutsättningar fanns att jämka talan. Lantmäteriförrättningen avbröts dock innan de fick möjlighet att jämka talan, vilket är ett handhavandefel. Om någon ändring inte görs av beslutet ska ärendet därför återförvisas till lantmäterimyndigheten för förnyad handläggning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen, som ger prövningstillstånd, tar upp målet till omedelbart avgörande.

För området gäller en stadsplan – motsvarande detaljplan – från 1972 (Norra delen av Gamla Uppsala, akt 0380-387) och enligt femte punkten i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) ska, med stöd av 17 kap. 4 § tredje stycket i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som bestämmelse i detaljplanen (jfr RÅ 1994 ref. 8).

I likhet med mark- och miljödomstolen kan Mark- och miljööverdomstolen konstatera att en planbestämmelse gäller för både bygglov och fastighetsbildning och att det inom ett område med detaljplan inte får ske fastighetsbildning i strid med en detaljplan. Om syftet med planen inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras (se 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988). Att 39 § andra stycket byggnadsstadgan är tillämplig i fastighetsmål framgår av bl.a. Hovrätten för Västra Sveriges dom 2005-06-13 i mål Ö 4263-04 och Svea hovrätts dom 2007-12-20 i mål Ö 6640-07. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att 39 § tredje stycket byggnadsstadgan inte kan tillämpas i fastighetsmål.

Mot denna bakgrund gör Mark- och miljööverdomstolen inte någon annan bedömning än mark- och miljödomstolen om att det var korrekt av lantmäterimyndigheten att ställa in förrättningen. Innan förrättningen ställdes in har S.L. och C.O.L fått möjlighet att yttra sig och något skäl att återförvisa målet för förnyad behandling har inte framkommit. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Vibeke Sylten, hovrättsrådet Caroline Hedvall Klostermark, referent, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs och tf. hovrättsassessorn Hanna Wallin (deltar inte i beslutet om prövningstillstånd).



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2024-09-10
meddelad i
Nacka

Mål nr F 4755-24

KLAGANDE

1. S.L.

2. C.O.L.

Samma adress som 1.

Ombud för 1–2: Advokat I.S. och biträdande jurist A.A.
Hellström Advokatbyrå KB
Box 7305
103 90 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Inställandebeslut fattat av Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun den 16 maj
2024 i ärende nr C227253

SAKEN

Inställd avstyckning från X i Uppsala kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun ställde den 16 maj 2024 in en förrättning avseende avstyckning från X. Som skäl för inställandet angav myndigheten att yrkad avstyckning skulle strida mot gällande bestämmelse om minsta avstånd från byggnad till gräns (39 § byggnadsstadgan) samt att avstyckningen inte kunde anses vara en tillåten mindre avvikelse och därmed skulle ha stridit mot 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

YRKANDE

Ägarna av X, S.L. och C.O.L, har överklagat inställandebeslutet och yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen medger sökt avstyckning och i andra hand att inställandebeslutet ska upphävas och förrättningen återförvisas till lantmäterimyndigheten för förnyad handläggning.

UTVECKLING AV TALAN

Till stöd för sin talan har S.L. och C.O.L anført bl.a. följande.

I 39 § byggnadsstadgan, som gäller för nybyggnad, föreskrivs att byggnad inte får förläggas närmare än 4,5 meter från fastighetsgränsen. Det ska noteras att bestämmelsen tar sikte på placering av nybyggnad inom en tomt och i förhållande till andra tomter. Bestämmelsen kan däremot inte tillämpas på det omvända förhållandet, dvs. i fråga om vilket avstånd en ny fastighetsgräns får ha till en befintlig byggnad efter fastighetsbildning. Detta har bekräftats i flera rättsfall (se exempelvis domar från Växjö tingsrätt, mark- och miljödomstolen, den 21 mars 2018 i mål nr F 4787-17 samt den 22 december 2020 i mål nr F 2475-20).

Även bestämmelsens ordalydelse ger stöd för att 39 § byggnadsstadgan inte ska tillämpas i fastighetsbildningsärenden i förhållande till befintliga byggnader. Det anges uttryckligen i 39 § byggnadsstadgan att bestämmelsen tillämpas på frågor om var byggnader ska förläggas, samt att rubriken till bestämmelsen är Nybyggnad. Därutöver anges i bestämmelsens tredje stycke att det är byggnadsnämnden som har

befogenhet att meddela undantag från andra stycket, dvs. att 39 § byggnadsstadgan enbart äger tillämpning i ärenden där byggnadsnämnden är prövningsmyndighet och således inte i fastighetsbildningsärenden som i aktuellt fall.

Eftersom den befintliga bebyggelsen är meddelad slutligt bygglov, och därmed inte är planstridig, saknar det därför betydelse att byggnaden skulle vara placerad närmare än 4,5 meter från fastighetsgränsen efter fastighetsbildning.

Om domstolen bedömer att 39 § byggnadsstadgan ska tillämpas även på befintlig bebyggelse i förhållande till ny fastighetsgräns menar klagandena att förhållandena är sådana att undantag enligt 39 § tredje stycket byggnadsstadgan är tillämpligt.

Enligt bestämmelsens tredje stycke får undantag från kravet på avstånd om 4,5 meter från bebyggelse till fastighetsgräns meddelas om det är påkallat av särskilda skäl, samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan ett lämpligt bebyggande av området försvåras.

I förevarande fall uppgår avståndet mellan byggnaden på stamfastigheten och byggnaden på styckningslotten till 8,3 meter. Avståndet från respektive byggnad till tilltänkt fastighetsgräns mellan stamfastigheten och styckningslotten skiljer sig därmed inte väsentligen från 4,5 meter. Avvikelsen är därmed av marginell betydelse. Brand- och trafiksäkerhetsfrågor har även bedömts av nämnden i samband med att slutbesked meddelats. Eftersom klagandena är ägare till både stamfastigheten och styckningslotten behöver inte något grannemedgivande inhämtas. Förutsättningar föreligger därmed att tillämpa undantaget enligt 39 § tredje stycket byggnadsstadgan.

Lantmäterimyndigheten har inte tagit ställning till detta i sin prövning, varför inställandebeslutet därför i andra hand ska upphävas och ärendet återförvisas till lantmäterimyndigheten för vidare handläggning. Klagandena förklarar sig dessutom villiga att justera tilltänkt fastighetsgräns om så skulle anses behövligt för att möjliggöra avstyckning.

Om domstolen skulle finna att byggnadsstadgan tillämpats på rätt sätt och att det inte föreligger förutsättningar att tillämpa undantaget i 39 § tredje stycket

byggnadsstadgan bör avvikelser i vart fall anses utgöra en mindre avvikelse i enlighet med 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. I detta fall kommer byggnaderna ligga 8,3 meter från varandra, dvs. endast en skillnad om 0,7 meter vid tillämpning av 39 § byggnadsstadgan. Avstyckningen kommer i övriga avseenden vara förenlig med bestämmelserna i detaljplanen och inte motverka detaljplanens syfte. Det måste anses lämpligt att bevilja avstyckning i detta fall.

DOMSKÄL

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

Enligt övergångsreglerna till plan- och bygglagen ska 39 § byggnadsstadgan tillämpas såsom planbestämmelse om inte annat anges i gällande plan. En planbestämmelse gäller för både bygglov och fastighetsbildning. Enligt 3 kap. 2 § FBL gäller att, inom ett område med detaljplan, fastighetsbildning inte får ske i strid mot planen eller bestämmelserna.

I det nu aktuella fallet bedömer mark- och miljödomstolen att det skulle vara i strid mot bestämmelsen om minst 4,5 meter mellan gräns och byggnad att bifalla förrättningsansökan och att ett sådant bifall följaktligen skulle strida mot 3 kap. 2 § FBL. Att mark- och miljödomstolen i Växjö tidigare i två fall gjort annan tolkning av tillämpningen av 39 § byggnadsstadgan såsom planbestämmelse i fastighetsbildningsåtgärd, föranleder ingen annan bedömning.

En mark- och miljödomstol kan inte i ett fastighetsmål göra ett sådant undantag som det avses i 39 § tredje stycket byggnadsstadgan att byggnadsnämnden skulle kunna göra.

Syftet med 39 § byggnadsstadgan är i huvudsak att tillgodose brandskyddsavståndet 9 meter genom att fördela detta med hälften vardera på de fastigheter som gränsar till varandra. Det ska kunna förutsättas att man kan använda sin fastighet fram till 4,5 meter från gräns, vilket i föreliggande ärende inte skulle bli fallet om den yrkade fastighetsbildningen genomfördes. Kriteriet för vad som kan anses vara mindre avvikelse har berörts i förarbetena till äldre plan- och bygglagen och därvid

exemplifierats med att en byggnad sträcker sig endast en meter in på punktprickat område (område som inte får bebyggas). Enligt förrättningsansökan i nu aktuellt fall, skulle gränsen förläggas endast ca en meter ifrån den ena byggnaden, vilket skulle förskjuta det 9 meter djupa brandskyddsområdet i omfattande mån in på grannfastigheten och teoretiskt medföra 8 meter på denna.

Det är inte möjligt att vid fastighetsbildning, såsom vid bygglov, villkora ett beslut med viss brandskyddsteknik. Tvärtom ska fastigheterna bildas med sådan utformning att de blir varaktigt och ovillkorat lämpliga för framtiden. Mot denna bakgrund kan – liksom lantmäterimyndigheten bedömt efter samråd med plan- och byggnadsnämnden – avvikelsen från planbestämmelsen 39 § byggnadsstadgan inte betraktas som mindre och tillåten.

Då lantmäterimyndighetens inställandebeslut alltså var korrekt, ska överklagandet avslås.

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

Överklagande kan ske senast den 1 oktober 2024.

Jonas Manole

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har rådmannen Jonas Manole, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal deltagit.



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.