



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060308

DOM
2024-09-02
Stockholm

Mål nr
F 16326-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-12-08 i mål nr F 7951-23,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun
136 81 Haninge

Motpart

1. K.H.

2. N.K.

Ombud för 1 och 2: H.J.

SAKEN

Avstyckning från fastigheten X i Haninge kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer AB236544)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom
och

lantmäterimyndighetens tillståndsbeslut samt återförvisar ärendet till
lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i enlighet med domskälen.

Dok.Id 2083158

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

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut och ställa in förrättningen.

Till stöd för sin talan har nämnden i huvudsak anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med tillägget att mark- och miljödomstolen i domen inte har bemött de rättsfall som nämnden hänvisat till på ett adekvat sätt.

K.H. och N.K. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Till stöd för sin talan har de i huvudsak anfört följande. Avstyckningen avviker inte från de övriga fastigheterna inom området. Flera byggnader i området har uppförts 2,5 meter från tomtgränsen eller närmare. Grannfastigheterna har en häck och ett garage samt ett grönområde i direkt anslutning till avstyckningen. En förtätning ger en mer effektiv användning av infrastrukturen, vilket är positivt för miljön och från ett samhällsekonomiskt perspektiv.

K.H. och N.K. har gett in kartor och fotografier samt medgivande från grannar om att på styckningslotten få bygga närmare än 4,5 meter från tomtgränsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och

övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning. Det framgår av 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Paragrafen innehåller de s.k. allmänna lämplighetsvillkoren, som exempelvis föreskriver att man i samband med en avstyckning måste se till att såväl styckningslotten som stamfastigheten blir lämpliga fastigheter (Andersson, Sten, Fastighetsbildningslagen [1970:988] 3 kap. 1 §, Karnov [JUNO]). Enligt förarbetena ska lämplighetsbedömningen göras utifrån ett planmässigt betraktelsesätt (prop. 1989/90:151 s. 21–22). För att vara väl fungerande ska en fastighet för bostadsändamål vidare innehålla en lämplig tomtplats, vilket bl.a. innebär att den behöver ges en sådan storlek att den utöver en bostadsbyggnad även kan inrymma normala tomtplatsfunktioner (jfr 8 kap. 9–11 §§ plan- och bygglagen [2010:900]).

Inom ett område med detaljplan får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen. Om syftet med planen inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL.

I fråga om fastighetsbildning inom en detaljplan för vilken genomförandetiden gått ut är det särskilt nödvändigt att klarlägga byggnadsnämndens (eller motsvarandes) inställning. Om byggnadsnämnden avstyrker fastighetsbildning får, med beaktande av skälen för avstyrkandet, tillåtligheten av fastighetsbildningen bedömas utifrån de allmänna lämplighetskriterierna i 3 kap. 1 § FBL. (Se prop. 1985/86:90 s. 104–105.)

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

För området gäller stadsplanen Handen 25, akt 0136-P84/0918. Stadsplanen gäller som detaljplan enligt övergångsbestämmelserna till bl.a. den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Planens genomförandetid har gått ut. Den enligt planen tänkta bebyggelsen är bostadsbebyggelse med friliggande småhus. Tillåten byggrätt är 180 kvadratmeter i byggnadsarea för huvudbyggnader respektive 40 kvadratmeter för uthus. Enligt den gällande översiktsplanen ska området fortsatt utgöras av gles stadsbygd.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer inledningsvis i mark- och miljödomstolens bedömning att fastighetsbildningen inte strider mot bestämmelserna i detaljplanen vilket innebär att 3 kap. 2 § första stycket FBL inte hindrar en fastighetsbildning enligt ansökan. Frågan är om styckningslotten uppfyller kravet på varaktighet i 3 kap. 1 § FBL med hänsyn till omfång och utformning.

Planområdet domineras av förhållandevis jämnstora fastigheter med likande form. Det överklagade beslutet tillåter bildandet av en L-formad styckningslott om 504 kvadratmeter från stamfastigheten, se bild 1 (nedan). Enligt den utredning som finns i målet skulle styckningsdelarna bli de två minsta fastigheterna i planområdet.



Bild 1: Den ansökta fastighetsbildningen

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att styckningslotten skulle bli inte o betydligt mindre än andra fastigheter i planområdet. På grund av styckningslottens utformning med ett skaft skulle tomtplatsen till huvudbyggnaden dessutom bli påtagligt mindre än de övriga tomtplatserna i planområdet. Möjligheten att bebygga styckningslotten på ett planenligt sätt skulle därtill bli mycket begränsad på grund av lottens utformning. Med hänsyn till reglerna om minsta avstånd mellan ny bebyggelse och fastighetsgräns skulle det enligt utredningen som mest vara möjligt att uppföra en långsmal huvudbyggnad om 53 kvadratmeter i byggnadsarea. Huvuddelen av en sådan byggnad skulle bli endast 3,2–3,6 meter bred, se bild 2 (nedan).

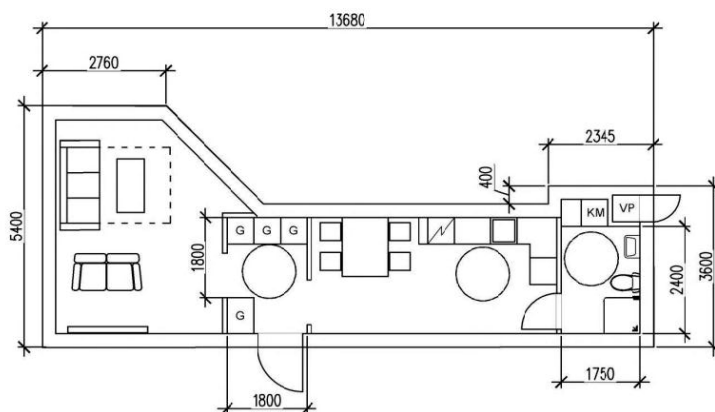


Bild 2: Möjlig utformning av huvudbyggnaden

Enligt Mark- och miljööverdomstolen skulle en fastighet med så begränsade bygg-
möjligheter motverka en långsiktigt effektiv markanvändning. Det ovanstående medför
sammantaget, utifrån de förutsättningar som finns inom det aktuella planområdet, att
styckningslotten till omfång och utformning inte skulle bli varaktigt lämpad för
bostadsändamål. Möjligheten att bygga något större med medgivande från ägare av
intilliggande fastigheter ändrar inte den bedömningen. Det är inte heller opropor-
tionerligt att inte tillåta fastighetsbildningen. Mark- och miljödomstolens dom och
lantmäterimyndighetens tillståndsbeslut ska därför upphävas och förrättningen ställas
in. I förrättningen finns dock inte något beslut om hur förrättningskostnaderna ska
fördelas. Ärendet behöver därför återförvisas till lantmäterimyndigheten för
meddelande av beslut om kostnadsfördelning och inställande av förrättningen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet
Ingela Boije af Gennäs och hovrättsråden Johanna Fernlund, referent, och
Helen Blomberg.

Föredragande har varit Anna Mirzadeh-Cederlund.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-12-08
meddelad i
Nacka

Mål nr F 7951-23

KLAGANDE

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun
136 81 Haninge

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Haninge kommun tillståndsbeslut den 5 oktober 2023 i
ärende nr AB236544

SAKEN

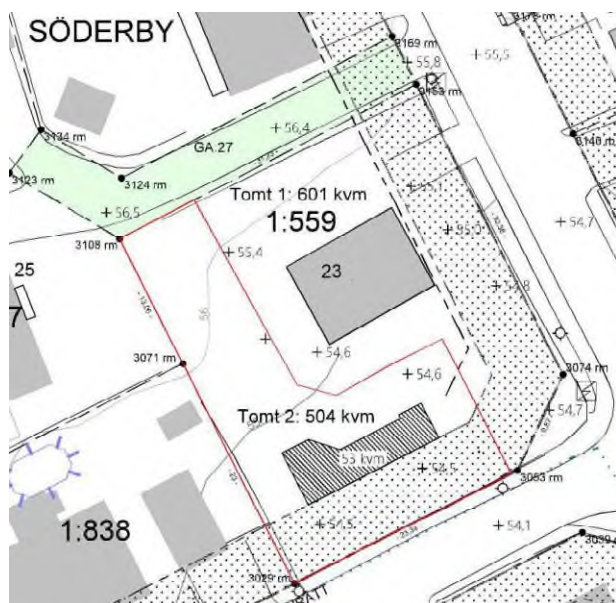
Tillstånd till avstyckning från X i Haninge

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Den 5 oktober 2023 fattade Lantmäterimyndigheten i Haninge kommun (nedan benämnd KLM) under pågående förrättning ett tillståndsbeslut avseende avstyckning från X.



KLM beslutade tillåta avstyckning enligt detta yrkande (röd linje), förrättningens aktbilaga YR3.

YRKANDEN M.M.

Stadsbyggnadsnämnden i Haninge kommun har överklagat tillståndsbeslutet och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva det.

UTVECKLING AV TALAN

Stadsbyggnadsnämnden har, till stöd för sitt yrkande, anfört bl.a. följande.

KLM har lämnat tillstånd till viss utformning av fastighet trots att Stadsbyggnadsnämnden mycket tydligt hade avstyrkt den beslutade utformningen av fastigheten utifrån bland annat områdets fastighetsstruktur, se 2 kap. 3 § plan- och bygglagen. Stadsbyggnadsnämndens intresse enligt 2 kap. plan- och bygglagen har därmed inte beaktats.

Av förarbetena till fastighetsbildningslagen, prop. 1969:128 s. B 57, framgår följande. *Det måste emellertid tillses att de myndigheter som har till särskild uppgift att företräda allmänt intresse av betydelse vid fastighetsbildning, t. ex. intresset att bebyggelsen blir lämpligt planlagd och utformad, kan utnyttjas i tillräcklig grad vid bevakningen och får tillräcklig möjlighet att göra sig gällande. [...] Fastighetsbildningsmyndigheten bör alltså vara skyldig att utreda vilka allmänna intressen som föreligger och att beakta dessa.*

Planens reglering med mark som inte får bebyggas och minsta avstånd till fastighetsgräns om 4,5 meter (övergångsbestämmelse 5 till plan- och bygglagen) ger en mycket begränsad yta som kan bebyggas. Denna begränsade yta som kan bebyggas medger inte att den minsta byggrätten om 100 m² byggnadsarea kan utnyttjas fullt ut. Av avgörandet F 4340-18 från Mark- och miljödomstolen i Nacka framgår att det ska vara möjligt att planenligt utnyttja byggrätten för att en fastighet ska uppfylla kraven enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Den fastighet som tillståndsbeslutet avser har en mycket säregen och olämplig utformning. För att kunna utnyttja den byggrätt som ges i planen så finns i praktiken endast en utformning som sökanden redovisat i YR 3. En byggnation på avstyckningslotten förutsätter en långsmal byggnad som till största del är drygt tre (3) meter bred. Avgörandet MÖD F 11357–20 är därmed inte relevant. Värt att notera är även att MÖD inte ansett att avgörandet ska bli ett referat och att det inte har lagts in Sveriges Domstolars databas för vägledande avgöranden.

Den tydligaste uppfattningen om rättsläget i den rådande situationen ges av avgörandena från Svea hovrätt i mål Ö 6640-07 och Ö 6745-08. Avgörandet Ö 6640-07 refererades i Lantmäteriets rättsfallsregister och gavs referatsnummer 07:11. I avgörandet Ö 6745–08 framförs:

Till det anförda ska även fogas de betänkligheter som kan anföras mot styckningslottens utformning. Det är sålunda uppenbart att styckningslottens utformning avviker från vad som i allmänhet anses normalt och planmässigt. Det skulle enligt hovrätten inte kunna komma ifråga att bilda en bostadsfastighet med den aktuella utformningen om inte hänsynstagande till befintlig bebyggelse och fastighetsgränser kräver detta. Klagandena får i och för sig anses ha

visat att fastigheten går att bebygga med ett till synes ändamålsenligt bostadshus. Det är emellertid enligt hovrätten inte tillräckligt. En lämplig bostadsfastighet i den mening som avses i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen och där fråga är om ett område med friliggande villor bör präglas av en betydligt större flexibilitet vad gäller dess bebyggande än vad som skulle bli fallet här.

- - -

Den i en avstyckningsplan illustrerade fastighetsindelningen låg bl.a. till grund för länsstyrelsens bedömning om avstyckningsplanen skulle godkännas. Om en sådan plan enligt länsstyrelsen innehöll för stort antal tomter i förhållande till väg- och parkmark eller på grund av rådande va-förhållanden eller den områdeskaraktär som eftersträvades brukade det leda till att delar av planområdet undantogs från länsstyrelsens godkännande. Illustrationen har sålunda betydelse för tolkningen av planens syfte.

- - -

Fastighetsbildning som på detta sätt kan konstateras strida mot syftet med planen måste enligt hovrätten ofrånkomligen också anses strida mot planen i den mening som avses i 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. Se Bonde m.fl. Fastighetsbildningslagen, En kommentar, s. 3.2.1.

Den nu tillåtna avstyckningen från X har helt och hållet utformats utifrån befintlig bebyggelse och fastighetsgränser. Någon flexibilitet vid byggnationen finns överhuvudtaget inte, inte heller kan avstyckningen anses som planmässig. Av plankartan till stadsplan (detaljplan) 119 som omfattar X framgår den tänkta fastighetsindelningen mycket tydligt. Den i plankartan redovisade fastighetsbildningen har så gott som helt och hållet följts när planen har genomförts. Den nu beslutade avstyckningen kommer på ett mycket tydligt sätt att avvika från de intentioner som fanns när stadsplanen arbetades fram. Utifrån den tillämpning av 3 kap. 1 § FBL som MÖD ger uttryck för i avgörandet Ö 6745-08, uppfyller inte den beslutade utformningen av fastigheten kraven enligt 3 kap. 1 § FBL.

Avgörandet Ö 6640-07 från Svea hovrätt hänvisar till bedömningen av Fastighetsdomstolen vid Nacka tingsrätt i avgörandet F 2164-07. Avstyckningen avsåg en fastighet om 465 m² med en i huvudsak trekantig utformning. I skälen till fastighetsdomstolens avgörande framförs:

Lagrådet uttalade i motiven till lagstiftningen (prop 1969: 128 s B 1103 x) att, "Man synes böra ge klarare uttryck för tanken, att det vid lämplighetsprövningen inte bara är en fråga om den enskilda fastighetens egen beskaffenhet utan också om åtskilliga andra förutsättningar för fastighetsbildning, t.ex. förhållandena i omgivningen och risken för sanitära olägenheter (jfr NJA 1967 s 482)."

Inom kvarteret finns några fastigheter med arealer strax över 800 kvm. Tomtplatser under 500 kvm för friliggande byggnader har inte påvisats. En ytterligare omständighet av betydelse är också att kommunen i yttrande till LM avstyrkt avstyckningen med hänsyn till styckningslottens utformning och hur den skulle kunna bebyggas.

[S]tyckningslotten har en synnerligen konstruerad utformning sammantaget med den minimala tomtstorleken, vilken i betydande omfattning avviker från omgivningen. [...] Om planens bestämmelse på 4,5 meter till fastighetsgräns iakttas eller att ett något mindre avstånd från fastighetsgräns accepteras som mindre avvikelse blir styckningslotten än mindre och än mer olämplig.

Fastighetsdomstolen bifaller kommunens överklagande i avgörandet F 2164-07 utifrån bland annat det som återges ovan från skälen i avgörandet. Den nu beslutade avstyckningen från X kommer att bli mycket avvikande till både form och storlek från övriga fastigheter inom planområdet, på samma sätt som hanterades i skälen till avgörandet Ö 6640-07 från Svea hovrätt (Fastighetsdomstolen vid Nacka tingsrätt i avgörandet F 2164-07). Förhållandena i omgivningen tas även upp i förarbetena till FBL; prop. 1969:128 s. B 1103:

Man synes böra ge klarare uttryck för tanken, att det vid lämplighetsprövningen inte bara är fråga om den enskilda fastighetens egen beskaffenhet utan också om åtskilliga andra förutsättningar för

fastighetsbildningen, t. ex. förhållandena i omgivningen och risken för sanitära olägenheter (jfr NJA 1967 s. 482).

I avgörandet F 2170-19 från Mark- och miljödomstolen i Vänersborg prövades en utformning av en fastighet som var mindre säregen jämfört med den nu beslutade avstyckningen av Haninge X, trots detta framför domstolen:

Nämnden har redogjort för var byggrätten inom den ombildade fastigheten kommer att lokaliseras. Området är ca 8 meter brett i öster och ca 5,5 meter brett i väster och har en areal om ca 170 m². Denna uppgift är inte motsagd och domstolen tar denna uppgift för god. En sådan utformning av byggrätten innebär att fastigheten svårligen kan bebyggas med ett bostadshus och dessutom få detta anpassat till närmiljön. Mark- och miljödomstolen finner att Y, efter genomförd fastighetsreglering, strider både mot 3 kap. 1 och 2 §§ FBL.

DOMSKÅL

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

Avstyckningslottens lämplighet

Vad gäller vilken storlek på huvudbyggnaden som avstyckningslottens medger, är detta en lämplighetsfråga som får avgöras inom ramen för detaljplanens bestämmelse om att huvudbyggnaden inte får uppta större markyta än 100 m². I detta fall framgår det att det kan inrymmas ett hus om 53 m², vilket enligt mark- och miljödomstolens bedömning skulle kunna utgöra en liten men fullgod bostad med ett eller två rum och kök. Med den flexibilitet som detaljplanen medger, anser mark- och miljödomstolen att det står klart att avstyckningslottens blir lämplig enligt 3 kap. 1 § FBL. Att det till följd av fastighetens utformning inte kommer att gå att utnyttja hela den byggrätt som stadsplanen i sig medger, föranleder ingen annan bedömning. Domstolen gör i den frågan en annan rättslig bedömning än den som följer av ställningstagandet i mål F 4340-18 från Mark- och miljödomstolen i Nacka, som nämnden hänvisat till.

Överensstämmelse med gällande detaljplan

I mål F 4340-18, vilket Stadsbyggnadsnämnden hänför sig till, anges uttryckligen i stadsplanebestämmelse § 4 (akt 0136-P87/0917) att ”*fastighetsbildning ska ske i huvudsak i enlighet med illustration*”, vilket därmed gör illustrationslinjerna till en del av en planbestämmelse. I förevarande fall gäller en annan stadsplan (akt 0136-P84/0918) i vilken motsvarande bestämmelse inte finns.

Vad gäller 3 kap. 2 § första stycket första meningen FBL, konstaterar mark- och miljödomstolen att kravet på att aktuell fastighetsbildning inte strider mot detaljplanens bestämmelser, är uppfyllt. I och med att undantagsregeln i lagrummets andra stycke därför inte ska tillämpas, är det inte aktuellt att överväga om villkoren för mindre avvikelser från detaljplanen är uppfyllda. När åtgärden är förenlig med detaljplanens bestämmelser finns det inte skäl för att bedöma huruvida syftet med planen motverkas i något avseende.

Nämndens hänvisning till domen från Svea hovrätt i mål Ö 6745–08 motiverar inte något annat ställningstagande. Nämnden har fört fram att fastighetsbildningen i det målet skulle anses strida mot planen till följd av att syftet med planen motverkas. Mark- och miljödomstolen bedömer dock att förhållandena i det målet skiljer sig från förhållandena i det här målet och att domen därmed inte bör ses som vägledande för utgången nu. Detta utifrån att den i det målet aktuella planen var en avstyckningsplan, en äldre typ av plan vars enda syfte var att styra fastighetsindelningen, varför dess syfte – åtminstone i just det fallet – kunde likställas med planbestämmelser.

Sammanfattning

Som framgått ovan bedöms varken 3 kap. 1 § eller 3 kap. 2 § FBL utgöra hinder för den ifrågasatta fastighetsbildningen, varför överklagandet ska avslås.

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

Överklagande kan ske senast den 29 december 2023.

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.