



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060106

DOM
2013-10-03
Stockholm

Mål nr
F 2613-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-02-26 i mål nr F 1954-12, se bilaga A

KLAGANDE

1. NPN Köpcentrum AB
2. Ängelholms kommun

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X och del av Y i
Ängelholms kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets, Ängelholmskontorets, beslut den 26 april 2012 i ärende M 112573 och återförvisar förrättningen till Lantmäteriet, Ängelholmskontoret för vidare handläggning.

Dok.Id 1098828

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN M.M.

NPN köpcentrum och Ängelholms kommun (klagandena) har yrkat att mark- och miljödomstolens dom och Lantmäterimyndigheten Ängelholmskontorets beslut upphävs och att deras ansökan om fastighetsreglering bifalls.

Till stöd för sitt yrkande har klagandena anfört i huvudsak följande. Genom det så kallade allmänintresset kan fastighetsbildningen styras genom fastighetsindelingsbestämmelser (tidigare fastighetsplan). I de aktuella kvarteren finns inte den begränsningen utan tomter kan bildas på ett friare sätt utifrån de behov som uppstår. Vidare kan funktionella samband mellan fastigheter hanteras på olika sätt inom fastighetsbildningens ram. Trenden inom fastighetsbildning är att friheten ökar, exempelvis genom möjligheten att lösgöra eller skapa fastighetstillbehör och att bilda 3D-fastigheter. Ägarlägenheter har tillkommit som en helt ny ägandeform och bostadsrätter kan splittras till olika fastigheter likväl som flera fastigheter kan läggas samman till en enhet. Fastigheterna utgör i dessa fall lämpliga fastigheter både före och efter fastighetsbildningen. Samhällsutvecklingen går generellt i riktning mot avreglering och större frihet vilket enligt beskrivningen ovan även i vissa avseenden gäller fastighetsbildningen. Det finns därför all anledning att ifrågasätta mark- och miljödomstolens strikta tolkning av 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Lantmäteriet har i remissyttrande anfört sammanfattningsvis följande. Det finns inga planmässiga hinder mot fastighetsbildningen. För att områdena ska tillåtas sammanföras till en enhet krävs enligt 3 kap. 1 § FBL att denna blir varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till bland annat belägenhet, omfång och utformning. Varaktighetsaspekten handlar bland annat om att fastigheten ska kunna användas för det avsedda ändamålet oberoende av om den byter ägare framöver. De för lämplighetsbedömningen uttalade parametrarna belägenhet, omfång och utformning, i sin tur, handlar bland annat om fastighetens geografiska utbredning, storlek och antal områden. Dessa bedömningar, för vilka det finns åtminstone viss vägledning i förarbeten m.m., är till stor del knutna till fastighetens ändamål och varierar därmed. Vad övriga förutsättningar avser är inte lika tydligt. En aspekt som kan vara av

betydelse för hur dessa parametrar ska tolkas är det funktionella sambandet eller annan relevant koppling mellan dessa områden.

Handlingsramen är betydligt snävare för exempelvis en småhusfastighet inom en detaljplan än för en jordbruks- eller skogsbruksfastighet. I småhusfallet anses det krävas ett funktionellt samband mellan fastighetens delar. En rimlig utgångspunkt för lämplighetsbedömningen i det nu aktuella ärendet är att se de i lagtexten uttalade fysiska faktorerna belägenhet, omfång och utformning i skenet av åtminstone en viss grad av funktionellt eller verksamhetsrelaterat samband. De två berörda områdena ligger, trots att de ligger i olika kvarter, nära varandra med endast en lokalgata emellan. De omfattas av var sin gällande detaljplan som anger samma markanvändning, (handel m.m.). Storleksmässigt torde de tillsammans motsvara vad som kan anses rimligt för ett sammanhängande köpcentrum. Beträffande belägenhet och omfång framstår den yrkade åtgärden därmed som godtagbar. Även utformningen i sig synes oproblematiske. Frågan blir då hur sambandsaspekten påverkar helhetsbedömningen. Ett så strikt funktionellt samband som gäller för småhusändamål bör inte krävas här. Att fastigheterna är i samma ägares hand är inte ett tillräckligt skäl för ett sammanförande utan det krävs att det finns någon slags verksamhetsrelaterad koppling mellan de ingående enheterna, även om det inte måste handla om ett nödvändigt beroende. I det här fallet framstår de två aktuella områdena som ett rimligt avgränsat handelskomplex. Något hinder ur lämplighetssynpunkt kan därmed inte konstateras. De fysiska omständigheterna i kombination med den verksamhetsrelaterade kopplingen fastigheterna emellan får anses vara tillräckliga för att godta fastighetsbildningen enligt 3 kap. 1 §. Vid en samlad bedömning bör således den yrkade fastighetsregleringen beviljas.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

3 kap. 2 § FBL

Enligt 3 kap. 2 § FBL får fastighetsbildning inte ske i strid med gällande detaljplan eller områdesbestämmelser. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det i de aktuella detaljplanerna saknas fastighetsindelingsbestämmelser. Det rör sig om två kommersiella fastigheter där den ena är bebyggd med ett köpcenter och den andra

kommer att bebyggas med ett liknande komplex. Eftersom fastighetsbildningen i det här fallet skulle motsvara det användningssätt som framgår av respektive detaljplan är den inte planstridig. Det finns därmed inget hinder för den sökta fastighetsbildningen enligt 3 kap. 2 § FBL.

3 kap. 1 § FBL

Enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Förutsättningarna för att en fastighet ska bedömas som varaktigt lämpad varierar beroende på vilken typ av fastighet det är frågan om.

För en köpcentrumfastighet av ifrågavarande slag är både storleken och belägenheten för den tilltänkta fastigheten sådan att den kan betraktas som varaktigt lämpad i dessa avseenden. Återstående fråga är då om utformningen med två skiften i skilda kvarter kan anses uppfylla kravet på att fastigheten ska vara varaktigt lämplig.

Som Lantmäteriet påpekat är det inte rimligt att för en fastighet med ändamålet handel inom detaljplan ställa samma hårda krav på funktionellt samband som för en småhusfastighet. Aktuell fastighetsbildning avser en köpcentrumfastighet i två skiften avskilda enbart av en lokalgata som i huvudsak är avsedd för köpcentrumets trafikförsörjning. Det finns en tydlig verksamhetsrelaterad koppling som framstår som långsiktig. I ett sådant fall är det enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning inte nödvändigt med något funktionellt samband mellan fastigheterna utan det är tillräckligt att den tilltänkta fastigheten är rationell ur ett verksamhetsperspektiv. Den sökta fastighetsbildningen uppfyller därmed varaktighetskravet i 3 kap. 1 § FBL. Vid denna bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att den yrkade fastighetsregleringen bör beviljas. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska därför Lantmäteriets, Ängelholmskontoret, beslut undanröjas och förrättningen återförvisas dit för vidare handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal och Henrik Runeson, tekniska rådet Jan Gustafsson och hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent.

Målet har föredragits av Lina Österberg.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-02-26
meddelad i
Växjö

Mål nr F 1954-12

KLAGANDE

Ängelholms kommun

NPN Köpcentrum AB

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten Ängelholmskontorets beslut 2012-04-26 i ärende nr M112573, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X och del av Y

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 228494

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: MMD.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-12:00 13:00-16:30

BAKGRUND

NPN Köpcentrum AB har enligt köpekontrakt förvärvat del av Y belägen i kvarteret Agronomen. Ängelholms kommun, lagfaren ägare till Y, har hos lantmäteriet ansökt om att genom fastighetsreglering överföra det försålda området till X. Lantmäteriet har i beslut 2012-04-26 ställt in förrättningen.

YRKANDEN M.M.

Klagandena har i en gemensam skrift överklagat beslutet att ställa in förrättningen och yrkar att ärendet återförvisas till lantmäteriet för fortsatt handläggning där den överlåtna delen av Y genom fastighetsreglering församman med X.

Klagandena har som grund för yrkandet åberopat följande. Fastigheterna ligger i ett större samlat handelsområde som under senare år byggts ut i relativt snabb takt. För hela handelsområdet finns en övergripande strategi för hur parkeringar och trafiken gemensamt ska fungera och hur handelslokalerna grupperas runt parkeringsutrymmena. Gatusystemet är ombyggt parallellt med lokalerna för handelsändamål.

Den av NPN Köpcentrum AB förvärvade delen av Y och X är planlagda i två olika detaljplaner (i takt med utbyggnaden) med exakt samma byggnadsreglerande planbestämmelser förutom hushöjden. Fastigheten kommer att ligga med ett skifte på vardera sidan om Emblagatan. Ena sidan är redan bebyggd och inflyttad och för den andra sidan pågår projektering. På båda sidor om Emblagatan blir det fastigheter som hyrs ut till handelsverksamhet med lokaler anpassade till respektive hyresgäst. De båda fastighetsdelarna kommer att bli belägna i skilda kvarter men kommer att förvaltas i en enhet.

I området har tidigare legat handelsträdgårdar och andra bebyggda fastigheter som rivits, ombildats och bebyggt med moderna handelslokaler. Köp har så gott som uteslutande genomförts med fastighetsregleringar. A är avstyckad efter det att den bebyggdes.

Genom förrättningen får N P Ns två fastigheter i området, dels en fastighet för den egna trävaruhandeln, B, dels X för alla lokalhyresgäster samlade i en fastighet. De båda fastigheterna ligger i var sitt bolag i koncernen.

I detaljplanerna finns inget hinder för fastighetsbildningen i form av bindande fastighetsplan. Planen medger både stora samlade fastigheter ner till en fastighet för varje lokalhyresgäst och i valet bör fastighetsägarens intresse och behov väga tungt. För kommunen/allmänintresset torde det sakna betydelse om det tillskapas små eller stora fastigheter. Synonymt med mål Ö 1456-10 i Hovrätten för västra Sverige, 2011-01-24 (2011:1 i Lantmäteriets rättsfallsregister) bör fastighetsregleringen kunna genomföras utan hinder.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen bedömer att målet kan avgöras utan sammanträde.

Lika med lantmäterimyndigheten finner domstolen att det visserligen saknas vägledning i lag, förarbeten eller praxis för avgörande av frågan om den omständigheten att den sökta fastighetsregleringen berör fastigheter inom olika kvarter utgör hinder mot bifall, men att det finns rättskällestäd i form av underrättspraxis och doktrinuttalande för uppfattningen att sådan fastighetsreglering bör undvikas om det inte föreligger funktionella samband mellan de enheter som avses sammanföras genom fastighetsregleringen.

Klagandena får genom sitt åberopande av utslaget från hovrätten för västra Sverige anses ha ifrågasatt denna slutsats. Hovrätten har dock i sina domskäl uttalat dels att om fastighetsplan ej finns ”ska en lämplig fastighetsindelning utformas utifrån de allmänna villkoren i 3 kap 1 och 2 §§ fastighetsbildningslagen”, dels att det ”utifrån vad som anförts i målet” saknats skäl att inte godta den yrkade fastighetsbildningen. Av det överklagade avgörandet (Vänersborgs tingsrätts, fastighetsdomstolen utslag 2011-01-24 i mål Ö 1456-10) framgår, att till sökandens skäl för att vilja sammanföra två fastigheter genom fastighetsreglering hörde faktiska funktionella samband såsom att det skulle utföras gemensam värmecentral, parkeringsplatser,

lekplats och tvättstuga för de två fastigheterna jämte ytterligare en fastighet samt att det planerades för övergång till nya värmekällor – värmepumpar – och därmed sammanhängande nya elinstallationer, vilket allt skulle leda till att fastigheterna därefter inte skulle kunna säljas separerade från varandra. Det får anses framgå att hovrätten vid sitt avgörande utgått från att det i fallet i fråga förelåg ett sådant funktionellt samband som motiverade ett bifall trots att fastighetsbildningen skedde över kvartersgräns. Utslaget utgör därför inte stöd för antagandet att hovrätten avsett att uttrycka någon annan uppfattning om rättsläget än den som redovisats av lantmäterimyndigheten i förevarande mål.

I förevarande fall har inte ens påståtts något sådant funktionellt samband mellan de berörda fastigheterna eller dess delar. På grund härav och då mark- och miljödomstolen även i övrigt ansluter sig till lantmäterimyndighetens skäl skall överklagandet avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 19 mars 2013.

Carl-Göran Heden

Inge Jonsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Carl-Göran Heden, ordförande, och tekniska rådet Inge Jonsson (skiljaktig)

Tekniska rådet Inge Jonssons skiljaktiga mening i mål F 1954-12

Till skillnad mot majoriteten i domstolen finner tekniska rådet Inge Jonsson att klagandens yrkande skall vinna bifall, medförande att lantmäteriets beslut om att ställa in förrättningen skall undanröjas och att målet skall återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

Skäl för beslutet:

Fastighetsindelningen skall ses som ett av samhället skapat system för administration av mark. Att ha ordning och reda i systemet har stor betydelse för effektiviteten och säkerheten vid bl.a. omsättning av fastigheter, kreditgivning, beskattning kommunal och regional planering, väg- och järnvägsbyggnad. För att vidmakthålla systemets funktion och vikten av att ha ordning och reda finns ett antal tvingande regler som skall beaktas vid nybildning och ombildning av fastigheter.

En överlåtelse av fast egendom, hel eller del av fastighet, kan antingen fullföljas genom att lagfart söks på hel fastighet eller att avstyckning av del av fastighet sker med fånget som grund som sedan fullföljs genom att lagfart söks.

Institutet fastighetsreglering har sedan flera decennier tillbaka kommit att vara ett mycket vanligt sätt att genomföra och fullfölja olika former av fång med. Detta oavsett om fånget innebär köp av hel eller del av fastighet samt under förutsättning att en part redan är ägare till en fastighet som kan vara mottagare av den tillkommande fasta egendomen. Den praxis som har utvecklats vid denna form av fastighetsbildning har kommit att tillåta att fastigheter (mest frekvent fastigheter för jord- och skogsbruksändamål), numera i mycket stor omfattning, omfattar fastighetsdelar som är belägna, inte bara i olika intilliggande trakter, utan också med flera trakter däremellan. Det finns exempel på fastigheter som omfattar skiften i olika trakter med stora avstånd (upp till flera mil). Detta förfarande medför att lagfart inte behöver sökas med fånget som grund.

Av Lantmäteriets protokoll framgår följande:

För kvarteret Agronomen gäller detaljplan antagen 2009-06-23 och för

X gäller detaljplan antagen 2011-03-22.

Kvartersmarken ska för de båda kvarteren enligt gällande planbestämmelser användas för "Handel med sällanköpsvaror och livsmedel samt kontor, ej hotell".

Emblagatan som ligger mellan de båda berörda kvarteren utgör allmän plats och planbestämmelsen säger "Trafik mellan områden".

X är bebyggt med hus för handel och kvarteret Agronomen är obebyggt.

Jag noterar att det av handlingarna i målet framgår att det i gällande detaljplaner saknas någon form av bindande fastighetsplan.

I likhet med Hovrätten för Västra Sveriges utslag 2012-01-24, Ö 1456-10 finner jag att lämplig fastighetsindelningen i målet skall prövas utifrån de allmänna villkoren i 3 kap 1 och 2 §§ fastighetsbildningslagen, FBL.

Enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Enligt FBL finns inget hinder mot att ombilda en fastighet så att den får skiften inom skilda kvarter eller inom skilda trakter.

De i målet berörda områdena, X och del av Y (kv Agronomen) är i samma ägares hand. Områdena (skiftena) ligger mycket nära varandra och båda är avsedda, enligt gällande detaljplan, för samma ändamål. Klagandena har uttryckt en vilja att sammanföra innehavet till en och samma fastighet som ett led i att förenkla förvaltningen av innehavet.

Jag finner det riktigt, rationellt och även lagligt att fastighetsindelningen speglar både ägandet och förvaltningen.

Klagandens vilja att sammanföra sitt innehav är av betydelse om det är till gagn för fastighetssystemets upprätthållande. Om fastigheterna var för sig kan bestå är inte av avgörande betydelse utan om den sammanslagna fastigheten är varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Jag finner därför att sammantaget utifrån vad som anförs i målet saknas det skäl för att inte genomföra den yrkade fastighetsregleringen. Överklagandet ska därför bifallas.