



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060207

**DOM**  
2015-10-02  
Stockholm

Mål nr  
F 10439-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-11-04 i mål nr F 3270-14, se bilaga

### KLAGANDE

Frentab Mörtnäs 4 AB, 556846-5800  
Box 26  
134 21 Gustavsberg

Ombud: Advokat J H

### MOTPART

Kommunstyrelsen i Värmdö kommun  
Värmdö kommun  
134 81 Gustavsberg

### SAKEN

Avstyckning från X i Värmdö kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
  2. Frentab Mörtnäs 4 AB ska själv bära sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
- 

Dok.Id 1221033

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Frentab Mörtnäs 4 AB** (bolaget) har yrkat att avstyckning beviljas i enlighet med ansökan alternativt att ärendet skickas tillbaka till Lantmäteriet för fortsatt handläggning. Bolaget har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i målet.

**Kommunstyrelsen i Värmdö kommun** har bestritt ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bolaget** har vidhållit vad det har anfört i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande. Även för det fall att en avstyckning inte beviljas kan bolaget uppföra bostäderna på en och samma fastighet, t.ex. i form av en bostadsrättsförening. Oavsett avstyckning kommer således utfarter att anläggas i strid mot utfartsförbudet. En avstyckning skulle därför inte medföra någon ytterligare konflikt med planen utöver vad som det beviljade bygglovets inneburit. Att antalet direktutfarter mot den allmänna gatan skulle öka stämmer därför inte. Att kommunens planavdelning synes inta en annan ståndpunkt än kommunens bygglovsavdelning saknar betydelse i sammanhanget. Faktum kvarstår att markanvändningen inte påverkas av avstyckningen och att en godkänd liten avvikelser enligt plan och bygglagen (2010:900), PBL, bör medföra att samma avvikelse också anses godtagbar enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lantmäteriet anser att åtgärden motverkar planens syfte men anger inte vad de anser planens syfte är. Mark- och miljödomstolen har i sin dom endast hänvisat till att avvikelserna inte är mindre och inte påstått att planens syfte motverkas. Planens syfte torde vara att anordna permanentbebyggelse. Prövningen ska göras mot detta övergripande syfte. Utfartsförbudet är inget syfte i sig, men kan vara ett medel att uppnå syftet att minimera biltrafiken på den berörda vägen. Gällande utfartsförbudet anges endast att genomfartstrafik mellan Älgstigen och Mölnvik inte kommer att vara möjlig. I planen regleras detta genom utfartsförbud längs med västra sidan av Älgstigen. I målet aktuella utfarter påverkar inte genomfartstrafiken mellan Älgstigen och Mölnvik. Varken planens övergripande syfte eller utfartsförbudets specifika syfte att förhindra genomfartstrafik påverkas av de nu aktuella utfarterna.

Omgivande enskilda intressen påverkas inte av om utfarterna ordnas från bostäder i en bostadsrättsförening istället för från bostäder på olika fastigheter. Ingen sakägare motsatte sig att bygglov beviljades och huvudmannen för vägarna i området, Mörtnäs Hagars Samfällighet, har enligt inlämnat intyg inte heller något emot avstyckningen. Effekten för hela planen och även den berörda gatan är liten. Den mindre avvikelsen bör bedömas i ljuset av vilken påverkan utfarten från avstyckningslotterna har ifall detta sker från ett bostadsrättshus jämfört med om det är från fria fastigheter. Lantmäteriet har anfört att fastighetsägaren kan drabbas av ett föreläggande enligt 11 kap. 23 § PBL om utfartsförbud, men det är en extraordinär åtgärd och handlar vanligen om att höja säkerheten vid hårt trafikerade gator och inte som nu vid en mindre och lågt trafikerad gårdsgata. Fastighetsägaren har vidare i så fall rätt till ersättning från kommunen enligt 14 kap. 3 § PBL. Det är fel att väga in sådana extraordinära åtgärder i nuvarande bedömning, eftersom en fastighetsägare alltid löper en risk att få sin rådighet inskränkt eller sin fastighet belagd med restriktioner eller tvång. Någon beaktansvärd risk för utfartsförbud föreligger inte i detta fall. Kommunen har inte heller antytt att en sådan åtgärd skulle kunna vara aktuell. Avstyckningarna strider inte heller mot kravet om varaktigt lämplig fastighet i 3 kap. 1 § FBL, eftersom tillfarterna till fastigheterna redan är en realitet, i och med att bygglov har beviljats för dem.

**Kommunstyrelsen i Värmdö kommun** har i huvudsak anfört följande. Planens syfte är flerfamiljshus alternativt parhus med möjlighet till utfart söder och öster om utfartsförbudet. Även om bygglov med illustrerade parkeringsplatser har getts innebär detta inte automatiskt att planens syfte med utfartsförbud kan sättas ur spel. Om utfarterna från bostäderna ska bli planenliga ska dessa vara öster och söder om utfartsförbudet. Avstyckningen strider mot planbestämmelser om utfartsförbud och är ej en mindre avvikelse.

#### **REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Lantmäteriet** har i huvudsak anfört följande. Den sökta åtgärden strider mot bestämmelsen om utfartsförbud i gällande detaljplan. Av förarbetena till FBL framgår att gränsen för vad som kan anses vara en mindre avvikelse tar sikte på fall då en

detaljplan i någon detaljfråga har fått ett mindre lämpligt innehåll som inte har varit avsett. Det måste vidare vara uppenbart att en avvikelse dels är mindre, dels inte motverkar detaljplanens syfte. Uttalanden i förarbetena till äldre PBL angående mindre avvikelser bör i relevanta delar tjäna till ledning också vid tillämpning av fastighetsbildningslagstiftningen. Av dessa förarbeten framgår att en mindre avvikelse har sina klara gränser, vilket är mycket viktigt med tanke på medborgarinflytandet. Avsteg som inte ligger i linje med planens syfte får inte medges. Detsamma gäller avvikelser som inte är mindre. Mindre avvikelse från en detaljplan får vidare bara ske i den mån allmänna och enskilda intressen inte påverkas alls eller endast marginellt. I NJA 1990 s. 800 har Högsta domstolen uttalat att Lantmäteriet vad gäller de enskilda intressen som berörs av en fastighetsbildning inom detaljplan särskilt ska beakta att de, vars mark eller rättigheter inte direkt omfattas av fastighetsbildningen, inte är sakägare i förrättningen. Eftersom grannar inte har möjlighet att överklaga Lantmäteriets beslut är det mycket viktigt ur ett rättssäkerhetsperspektiv att de avvikelser som medges från detaljplan inte är så stora att de mer än endast marginellt påverkar grannars rätt.

Avvikelsen från detaljplanen är inte att anses som en mindre avvikelse då den dels inte är mindre, dels strider mot planens syfte. Den sökta åtgärden strider därför mot bestämmelsen i 3 kap. 2 § första stycket FBL. Till skillnad från mål F 9020-09 från Fastighetsdomstolen vid Malmö tingsrätt, som Frentab har åberopat, har i nu aktuellt fall berörda grannar inte hörts i samband med handläggningen av bygglov och kommunen har inte ställt sig positiv till fastighetsbildningsåtgärden vid samråd. Lantmäterimyndigheten är inte bunden av ett bygglov som ansetts vara en mindre avvikelse enligt PBL vid prövning av om samma avvikelse är att anse som en mindre avvikelse enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL. Lantmäteriet ska istället vid behov samråda med de myndigheter som berörs enligt 4 kap. 25 § FBL och bör inte frångå ett ställningstagande av en administrativ myndighet som svarar för ett visst allmänt intresse på den grunden att Lantmäteriet uppfattar det allmänna intresset på ett annat sätt.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

En förutsättning för att den sökta åtgärden ska kunna medges är enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL att den är förenlig med den för området gällande detaljplanen eller att den i vart fall endast innebär en mindre avvikelse som inte motverkar planens syfte. Då den sökta avstyckningen förutsätter utfart på en plats där det enligt planen råder utfartsförbud är den sökta åtgärden inte förenlig med gällande detaljplan. Fråga är därmed om avstyckningen kan godtas som en mindre avvikelse som inte motverkar planens syfte bl.a. därför att bygglov som förutsätter utfart på den aktuella platsen redan har beviljats.

Frågan om behovet av en bestämmelse enligt vilken en kommande fastighetsbildning skulle vara bunden av tidigare bygglovsbeslut har varit föremål för diskussioner men inte lett till några lagstiftningsåtgärder (se SOU 2005:77, s. 580 f). Enbart den omständigheten att ett bygglov har beviljats innebär således inte att avvikelsen även ska godtas vid en bedömning enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL.

Planbestämmelsen som berörs i nu aktuellt fall är ett konkret förbud mot utfart vid en relativt väl avgränsad vägsträcka. Förbudet påverkar bl.a. trafikförutsättningarna på den aktuella lokalgatan och får därför anses beröra en vidare krets än enbart de närmaste grannarna. Möjligheten att medge mindre avvikelser från en detaljplan enligt PBL har sina gränser och omfattar inte åtgärder som är av intresse för en bredare allmänhet än de berörda sakägare som ska höras innan bygglov kan beviljas för en mindre avvikelse (prop. 1989/90:37 s. 55). Kommunen har i det samråd som skett enligt 4 kap. 25 § FBL inte heller gett uttryck för någon annan inställning.

Även om olika utfall i ärenden rörande fastighetsbildning respektive byggnadslov för samma bebyggelse så långt som möjligt bör undvikas (jfr NJA 1979 s 433 och Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål F 4949-11) kan avvikelsen från planen i detta fall inte ses som en mindre avvikelse. Den sökta åtgärden strider således mot 3 kap. 2 § första stycket FBL och kan därmed inte medges. Överklagandet ska därför avslås.

Vid denna utgång ska bolaget bära sina egna rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Roger Wikström, referent, tekniska rådet Cecilia Undén och hovrättsrådet Malin Wik.

Föredragande har varit Helen Agah.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-11-04  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr F 3270-14

**KLAGANDE**

Frentab Mörtån 4 AB  
Box 26  
134 21 Gustavsberg

Ombud: Advokat J H

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäterimyndighetens i Stockholms län beslut den 8 maj 2014 i ärende nr AB134474, se domsbilaga 1.

**SAKEN**

Avstyckning från X i Värmdö kommun

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 383139

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

**BAKGRUND**

Den 8 maj 2014 ställde Lantmäterimyndigheten i Stockholms län (Lantmäteriet) in en förrättning vari Frentab Mörtlös 4 AB yrkat på avstyckning av fyra lotter för bostadsändamål. Lantmäteriet motiverade inställandet med att avstyckningen strider mot 3 kap. 1 och 2 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL). Två av de planerade styckningslotternas in- och utfartsmöjlighet är över gräns där det råder utfartsförbud enligt gällande detaljplan. Fastighetsbildningen anses därför motverka planens syfte. Avvikelsen som fastighetsbildningen skulle medföra anses inte heller vara mindre i fastighetsbildningslagens mening.

**YRKANDEN M.M.**

Frentab Mörtlös 4 AB har yrkat att Lantmäteriets beslut ska ändras och avstyckning medges. Avstyckningen strider inte mot syftet med planen och de aktuella utfarterna bör godtas som en mindre avvikelse.

**UTVECKLING AV TALAN**

Till stöd för sin talan har Frentab Mörtlös 4 AB (Frentab) anfört följande.

Frentab är ägare till fastigheten X. Fastigheten omfattas av en detaljplan som vann laga kraft den 22 december 2010. Detaljplanen medger byggrätt för en flerfamiljsvilla.

Frentab sökte och beviljades den 7 oktober 2013 bygglov för uppförande av en huskropp innehållandes fyra bostäder lokaliserade bredvid varandra (såsom radhus). Bostäderna placerades i bygglovet på avstyckningslotterna 9, 11, 13 och 15 i enlighet med kartmaterial i detta mål. I bygglovsansökan var det tydligt redovisat att utfart skulle ske i strid mot utfartsförbudet och bygglovshandläggaren var helt på det klara med detta. Frågan hade diskuterats särskilt, eftersom handläggaren ville få redovisat hur bilarna skulle få plats på fastigheten. Frentab gav bl.a. in situationsplan M-40.0-002 där de tydliggjorde och förstörde upp hur parkering ska ske för denna huskropp. Den enda möjliga utfarten på denna placering är vid utfartsförbudet. Frentab gav även in en särskild redovisning av hur parkering skulle ske vilket



även den togs in i bygglovsbeslutet. Bygglovets gavs således under premissen att utfart skulle ske mot utfartsförbudet. I bygglovsbeslutet angavs bl.a. att "den byggnadsåtgärd som ansökan avser bedöms vara förenlig med planens syfte".

Efter det att bygglov enligt ovan erhållits och vunnit laga kraft ansökte Frentab om avstyckning i enlighet med nu aktuell ansökan med en bostad placerad på vardera styckningslotten.

Lantmäteriet beslutade att ställa in förrättningen. Som grund för beslutet anförde de att avstyckningen strider mot detaljplanen pga. att två av styckningslotternas enda ut- och infartsmöjlighet är över gräns där det enligt detaljplanen råder utfartsförbud. Lantmäteriet ansåg inte att avvikelserna kan ses som en "mindre avvikelse" i fastighetsbildningslagens mening. Lantmäteriet har hållit samråd med kommunen, som meddelat erinran i enlighet med 3 kap 2 § FBL.

Frentab håller inte med Lantmäteriet utan anser att avvikelserna skall godtas som en mindre avvikelse.

Frentab har som anförts beviljats bygglov av Värmdö kommun, med utfarterna placerade såsom i nu aktuell ansökan. I bygglovsbeslutet anges att åtgärden bedöms vara förenlig med planens syfte och kommunen har således uppenbarligen bedömt planavvikelsen som en sådan liten avvikelse som kan godtas enligt PBL. Mot bakgrund av detta är det märkligt att kommunens planavdelning och Lantmäteriet nu ställer sig negativa till avstyckning.

Frentab anser att även avstyckningen skall medges som en mindre avvikelse från detaljplanen, då avvikelserna inte motverkar planens syfte. Det är inte meningen att en åtgärd å ena sidan skall kunna ses som en godtagbar "liten avvikelse" enligt PBL, men å andra sidan samtidigt inte accepteras som en godtagbar "mindre avvikelse" enligt FBL. Det skall inte råda någon diskrepans mellan de båda bedömningarna, vilket blivit fallet här.

Frentab vill särskilt hänvisa till dom från Fastighetsdomstolen vid Malmö tingsrätt från den 9 februari 2010 (mål nr F 9020-09). I det målet hade byggnadsnämnden i Trelleborgs kommun beviljat bygglov för enbostadshus på en fastighet. När sökanden sedan gav in en ansökan om avstyckning av byggnadens tomtplats konstaterade Lantmäteriet att enligt gällande detaljplan utgörs det område som ska bilda ny fastighet av dels mark som inte får bebyggas, dels mark som får bebyggas endast med uthus eller dylikt. Förrättningen ställdes in med motiveringen att den sökta avstyckningen stred mot gällande detaljplan och att en bostadsfastighet som inte får bebyggas inte är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Efter överklagande ändrade fastighetsdomstolen dock beslutet och anförde bl.a. att det normalt sett bör vara så att samma bedömning görs beträffande möjligheten att uppföra viss bebyggelse och för fastighetsbildning för samma bebyggelse. Domstolen anförde vidare att "genom det beviljade bygglovet har detaljplanens bestämmelser avseende hur marken får bebyggas blivit utan verkan ifråga om den bebyggelse för vilken avstyckning söks. Även om avstyckning inte medges kommer den tilltänkta styckningslotten att kunna användas som tomtplats för bostadsbebyggelse. En avstyckning medför i praktiken inte någon ytterligare konflikt med planen utöver vad som det beviljade bygglovet inneburit." Domstolen anförde vidare bl.a. att "det framstår som särskilt angeläget att den enskilde om möjligt inte drabbas av att myndigheter gör olika bedömningar i likartade frågor". Mot bakgrund av detta ansåg domstolen att avstyckningen borde medges såsom en mindre avvikelser från detaljplanen som inte motverkar dess syfte.

Samma bedömning bör göras även i detta fall. Situationen är densamma på så sätt att Frentab erhållit ett laga kraftvunnet bygglov från kommunens bygglovavdelning med den aktuella planavvikelsen klart markerad. Frentab skulle således ha rätt att uppföra de fyra bostäderna med utfarterna på så sätt som nu är ifråga, utan att söka avstyckning. De fyra byggnaderna skulle då ligga på en och samma fastighet, men med samma planavvikelse. En avstyckning medför därmed inte någon ytterligare konflikt med planen utöver vad som de beviljade bygglovet inneburit. Mot bakgrund av resonemanget i ovan nämnd dom skall avstyckningen därför ses som en mindre avvikelser även vid en prövning gentemot FBL.

Lantmäteriet har i beslutet anfört att bildande av gång-, ut- och infartsservitut över intilliggande lotter har diskuterats, för att lösa utfartsfrågan. Det är riktigt att den frågan har varit uppe, dock har man kunnat konstatera att det inte finns plats för sådana servitut och att en sådan lösning därför inte är möjlig. För att kunna avstycka de aktuella tomterna måste man således ha utfarterna på nu aktuellt sätt. Det strider därför heller inte mot syftet med planen att godta aktuella utfarter som en mindre avvikelse.

Klaganden anser på grund av det anförda att överklagade beslutet ska ändras så att avstyckning således medges.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § första stycket FBL avgjort målet utan sammanträde.

Av 3 kap. 2 § andra stycket FBL framgår att inom 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.

Mark- och miljödomstolen anmärker inledningsvis att det av Lantmäteriets dagboksblad, aktbilaga DA1 i förrättningshandlingen, framgår under anteckningar den 17 december 2013, att kommunens bygglovhandläggare inte hade uppmärksammat utfartsförbudet men att vederbörande senare samma dag meddelade att utfartsförbudet tolkades som en mindre avvikelse från planen. Inom ramen för fastighetsbildningsförrättningen har dock Värmdö kommun (planavdelningen) meddelat erinran enligt 3 kap. 2 § FBL. Kommunen anser att avstyckningen strider mot planbestämmelser om utfartsförbud och ej är en mindre avvikelse. Den av Frentab Mörtnäs 4 AB åberopade domen (i mål nr F9020-09) avsåg det förhållandet att Lantmäteriet och kommunen hade olika uppfattningar om det förelåg en mindre avvikelse eller inte. I förevarande mål har dock Lantmäteriet och Värmdö kommun gjort samma bedömning i fastighetsbildningsärendet.

Bestämmelsen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL tar sikte på fall då en detaljplan i någon detaljfråga fått ett mindre lämpligt innehåll och det är uppenbart att en avvikelse dels är mindre, dels inte motverkar syftet med planen. Mindre avvikelse från en plan får ske bara i den mån allmänna och enskilda intressen inte påverkas alls eller endast marginellt. Frågan i detta fall är om fastighetsbildningen i strid mot utfartsförbudet i detaljplanen utgör en mindre avvikelse enligt ovan nämnda bestämmelse. Vid bedömningen av om en avvikelse från detaljplanen kan betraktas som mindre måste effekterna av avvikelsen beaktas. Ett medgivande till fastighetsbildningen skulle innebära att antalet direktutfarter mot den allmänna gatan, betecknad såsom gårdsgata med trafik på fotgängarnas villkor, skulle öka. Mark- och miljödomstolen anser, i likhet med Lantmäteriet och Värmdö kommun, att ett medgivande till en sådan fastighetsbildning inte kan ses som en mindre avvikelse från planen. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [domsbilaga 2](#) (DV 427)

Överklagande senast den 25 november 2014.

Bjarne Karlsson

Björn Hedlund

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bjarne Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Björn Hedlund.