



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060204

DOM
2015-09-28
Stockholm

Mål nr
F 3185-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-03-18 i mål nr F 4456-14, se bilaga

KLAGANDE

1. B M

2. U M

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

2. B O

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X i Kungsbacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Lantmäteriets beslut den 13 november 2014, ärendenummer N14558.

Dok.Id 1227107

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. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B M och **U M** har, som de får förstås, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäteriets beslut.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

B O har medgett ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B M och **U M** har anfört i huvudsak följande. Fastighetsregleringen uppfyller kraven i 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. För stor hänsyn har tagits till nämndens avstyrkande utan rimlig motivering. Fastigheten X omfattar ca 60 000 kvadratmeter. Att 351 kvadratmeter överförs till fastigheten Y påverkar eller försvårar inte en senare planläggning eller annan användning av X. Olämplig bebyggelse skulle kunna ske på Y men fastigheten är fullt utbyggd och en eventuell utbyggnad skulle i de flesta fall behöva prövas av nämnden. Vad som är olämplig bebyggelse är en subjektiv bedömning. Ett växthus, en friggebod eller ett Attefallshus skulle knappast utgöra olämplig bebyggelse i detta fall. Sådana byggnader skulle inte heller kräva bygglov. I samband med en eventuell senare planläggning av X kan plangränsen justeras så att det aktuella markområdet omfattas av detaljplanen för Y. I detaljplanen finns en begränsning avseende antal byggnader på tomten men ingen begränsning avseende tomtstorlek. En huvudbyggnad med uthus/garage kan beviljas efter prövning. Inom planområdet finns fastigheter som har bygglov för flera uthus och friggebodar. Fastighetsregleringen kan således inte motverka lämplig planläggning av området. Fastighetsindelningen blir med regleringen annorlunda men varken ovanlig eller otillåten. Olämplig fastighetsstruktur kan bli en konsekvens av fastighetsregleringen men fastigheten är fullt utbyggd och förenlig med detaljplanen.

Nämnden har vidhållit vad som anförts i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Genom den aktuella fastighetsbildningsåtgärden tillförs fastigheten ett markområde vars lämplighet för bebyggelse eller andra ändamål inte har utretts eller prövats. Utökningen innebär i praktiken att ytterligare mark tillåts att tas i anspråk för bostadsändamål genom t.ex. bebyggelse av Attefallshus. Vad som är tillåten markanvändning avgörs inte genom en lantmäteriförrättning utan genom en politiskt beslutad kommunal planläggning. Genom att utöka den yta som tillåts tas i anspråk för bebyggelse har lantmäteriet överskridit sin kompetens. Den kommunala kompetensen urholkas i motsvarande mån. Om den ansökta regleringen genomförs kommer en del av fastigheten ligga inom detaljplanelagt område och en del utanför. Detta strider mot de allmänna lämplighetskraven i 3 kap. 3 § FBL eftersom det innebär en olämplig fastighetsindelning och fastighetsstruktur. En spretig fastighetsstruktur motverkar en eventuell framtida planläggning av området och försvårar en ändamålsenlig användning.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den aktuella fastighetsregleringen innebär att ett mindre område av skogsbruksfastigheten X överförs till bostadsfastigheten Y.

Enligt 2 kap. 2 § FBL ska frågor om fastighetsbildning prövas vid förrättning som handläggs av lantmäterimyndighet. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att Lantmäteriet inte, som nämnden påstått, har överskridit sin kompetens genom det aktuella beslutet.

Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning att fastighetsregleringen inte strider mot 3 kap. 1 § FBL. Vad gäller frågan om fastighetsregleringen strider mot detaljplanen finns som Lantmäteriet konstaterat inga fastighetsindelningsbestämmelser i den aktuella detaljplanen. Fastighetsgränsen synes inte heller ha tillmätts någon betydelse för avgränsning av bostadsfastigheten vid planens tillkomst. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i Lantmäteriets bedömning att det med hänsyn till omständigheterna i detta fall inte är olämpligt att

låta fastigheten överskrida plangränsen. Att fastigheten kommer att ligga både inom och utom detaljplanelagt område utgör således inte något hinder mot ansökt fastighetsreglering. Fastighetsregleringen strider därmed inte heller mot 3 kap. 2 § FBL.

Som mark- och miljödomstolen har anfört bör vid en bedömning enligt 3 kap. 3 § FBL stor vikt läggas vid den inställning som planmyndigheten har. Planmyndigheten måste dock ange grunden för sin inställning till fastighetsregleringen. I förarbetena till fastighetsbildningslagen uttalas att det är angeläget att fastighetsbildningsåtgärder inte hindras utom när det verkligen kan påvisas att negativa konsekvenser skulle uppkomma för den planmässiga bebyggelsen. Uppgifter om att fastighetsbildningen medför sådana konsekvenser bör inte utan vidare godtas utan noga prövas. Detta innebär att utredningen bör vara så fullständig att påståenden om oförmånliga verkningar av fastighetsbildningen kan sakligt prövas i ärendet. (Se prop. 1969:128 s B 137.) När nämnden avstyrker fastighetsbildning på grund av villkoren i 3 kap. 3 § FBL måste nämnden således ange grunderna för sin bedömning så att frågan kan göras till föremål för en saklig prövning.

Nämnden har anfört flera omständigheter som den anser utgör hinder mot fastighetsregleringen. De anförda omständigheterna är genomgående av allmän karaktär. Nämnden har bl.a. anfört att fastighetsregleringen skulle kunna medföra olämplig bebyggelse, t.ex. i form av ett s.k. Attefallshus. Fastighetsregleringen innebär att en bostadsfastighet tillförs ett område som av vad som framgår av handlingarna i målet sedan tidigare har använts som en del av befintlig tomtplats. Fastigheten kommer även efter fastighetsregleringen att utgöra en bostadsfastighet. Nämnden har inte anfört någon omständighet till stöd för varför t.ex. ett Attefallshus skulle utgöra en olämplig bebyggelse i detta fall. Det är enligt Mark- och miljööverdomstolens mening svårt att se vilken typ av olämplig bebyggelse fastighetsregleringen skulle kunna medföra, eller varför ett Attefallshus skulle utgöra olämplig bebyggelse i detta fall.

Nämnden har vidare anfört att fastighetsregleringen medför att Y tillförs ett markområde vars lämplighet för bebyggelse inte har utretts eller prövats. Nämnden har dock inte ens påstått att det aktuella området skulle vara olämpligt för bebyggelse.

Det enda som framgår av handlingarna är att markområdet som Lantmäteriet konstaterat i sitt beslut utgör en naturlig del av tomtplatsen. Det har inte framkommit några omständigheter i målet som talar för att markområdet skulle vara olämpligt för bebyggelse med hänsyn till den typ av bebyggelse som skulle kunna komma att bli aktuell.

Nämnden har även anfört att en spretig fastighetsstruktur motverkar en eventuell framtida planläggning av området och försvårar en ändamålsenlig användning. Den har dock inte angett på vilket sätt användningen skulle försvåras. Den har inte heller påstått att det finns några planer på en framtida planläggning av området. Av Lantmäteriets beslut framgår att kommunens översiktsplan inte anger att X i berörd del utgör ett kommande bebyggelseområde. Nämnden har således inte heller i denna del anfört någon konkret omständighet som talar mot fastighetsregleringen.

Med dessa planförutsättningar och de övriga omständigheter som är för handen i detta mål har det inte framkommit några konkreta skäl mot att tillåta den sökta fastighetsregleringen. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och Lantmäteriets beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Cecilia Undén, hovrättsrådet Ingrid Åhman och tf. hovrättsassessorn Sigrid Malmström, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anders Wallin.



VÄNERSBORGS
TINGSRÄTT
Mark- och
miljödomstolen

DOM
2015-03-18
meddelad i
Vänersborg

Mål nr F 4456-14

KLAGANDE

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

Ombud:
M R

MOTPART

1. B M

2. U M

3. B O

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets, Göteborg, beslut 2014-11-13 i ärende nr N14558

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X i Kungsbacka kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut och ställer in förrättningen.

Dok.Id 290681

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

B M och U M äger bostadsfastigheten Y. B O äger skogsbruksfastigheten X. Fastigheterna gränsar till varandra. Genom det överklagade avgörandet beslutade Lantmäteriet om fastighetsbildning som innebär marköverföring av ett 351 kvm stort markområde från X till Y. Av Lantmäteriets redogörelse framgår att bostadsfastigheten Y är belägen inom detaljplaneområde medan det område som överförs till fastigheten är beläget utanför planområdet. Lantmäteriet har bedömt att fastighetsbildningen inte strider mot planen och att plangränsen inte utgör något hinder för regleringen. Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun har i sitt samrådsyttrande till Lantmäteriet avstyrkt fastighetsbildningen.

YRKANDEN M.M.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (Nämnden) har yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer Lantmäteriets beslut och ställer in förrättningen.

B M och U M har bestritt yrkandet.

B O har inte hörts av.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLENNämnden

Lantmäteriets beslut strider mot detaljplanen. Fastighetsbildningsåtgärden får därför inte genomföras enligt 3 kap. fastighetsbildningslagen (FBL). Beslutet strider vidare mot 3 kap. 3 § FBL då åtgärden kan föranleda olämplig bebyggelse.

För fastigheten Y gäller detaljplan (byggnadsplan) för Z, lagakraftvunnen 1967-01-17 (arkivakt 13-VAL-1777). Y omfattar efter avstyckning registrerad 1968-10-04 (arkivakt 13-VAL-1874) en areal om

1 375 kvm. Av förrättningshandlingarna framgår att avstyckningen skett i enlighet med gällande detaljplan. Fastigheten utgörs således av kvartersmark för bostadsändamål, betecknad med "B" i planen.

Enligt 3 kap. 2 § FBL gäller vid fastighetsbildning inom område med detaljplan att fastighetsbildning inte får ske "i strid mot planen". Som nyss redovisats har den avstyckning år 1968 av kvartersmark inom gällande detaljplan följaktligen skett i överensstämmelse med planen.

Genom det överklagade beslutet har fastighetsreglering emellertid genomförts som innebär att en fastighet för bostadsändamål kommit att delvis ligga inom detaljplanelagt område, delvis utom planlagt område. Nämnden har vid samråd avstyrkt fastighetsbildning.

Viss möjlighet till *mindre* avvikelse finns under förutsättning att syftet med planen inte motverkas. Det överklagade fastighetsbildningsbeslutet avser att 351 kvm överförs från X till Y. Innebörden är att fastighetens areal utökas med drygt 25 procent, vilket innebär att åtgärden inte kan anses innebära en sådan mindre avvikelse som avses i lagen. Lantmäteriet åberopar inte heller detta som skäl för beslutet, utan anger att "fastighetsregleringen inte strider mot planen och att plangränsen inte utgör något hinder". Beslutet grundar sig således på en generell bedömning att avsteg från plangräns inte strider mot den angivna bestämmelsen.

Enligt 1 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är det en kommunal angelägenhet "att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag". Detta kommunala planmonopol är en viktig förutsättning för kommunernas arbete med att åstadkomma en lämplig samhällsbyggnad och samhällsutveckling. Den slutliga utformningen av en detaljplan är resultatet av ett komplext arbete där samråd sker med myndigheter och berörda fastighetsägare.

Vid planläggning sker enligt bestämmelserna i PBL (tidigare byggnadslagen) en prövning avseende omfattningen av det område som bedöms lämpligt för exploatering av aktuellt slag. I den slutligen antagna planhandlingen redovisas avgränsningen av detta område, med dess indelning i kvartersmark och allmän platsmark. Planen innehåller även bestämmelser avsedda att säkerställa en lämplig exploateringsgrad. Vid fastighetsbildning tillskapas sedan fastigheter lämpliga för aktuellt ändamål, i förvarande fall bostadsändamål.

Bestämmelsen i 3 kap. 2 § FBL ska ses mot bakgrund av kommunens ansvar och befogenhet enligt ovan. Den avgränsning som gäller enligt en detaljplan ska efterlevas vid fastighetsbildning på samma sätt som i planen gällande egenskapsgränser. Tvärtemot Lantmäteriets bedömning innebär således en fastighetsregleringsåtgärd med bortseende från gällande plangräns att åtgärden strider mot 3 kap. 2 § FBL.

I det överklagade fastighetsbildningsbeslutet hävdas att "plangränsen inte utgör något hinder". De problem som uppkommer vid detta synsätt är av flera slag och av *principiell* art. Lantmäteriets generella och kategoriska bedömning riskerar att få prejudicerande effekt med allvarliga återverkningar långt utöver det nu aktuella ärendet.

Problemen är inte avhängiga av att fastighetsbildningen berör en äldre plan. Exakt samma problem uppstår oavsett planens ålder då ett civilrättsligt ianspråktagande av ett markområde legitimeras sakrättsligt genom fastighetsreglering. Ett sådant ianspråktagande kan naturligtvis även avse ett område i anslutning till en nyligen antagen detaljplan.

Problemen uppkommer dessutom vid olika slag av markanvändning och inte endast för bostadsområden. Ett mycket tydligt exempel är om ett civilrättsligt nyttjande av mark för industriell verksamhet genom fastighetsbildning leder till att verksamhetsområdet utökas med, som i det nu aktuella ärendet, drygt 25 procent.

Ett bortseende från plangränsen kan även få allvarliga konsekvenser för den exploateringsgrad som bedömts lämplig inom ett planområde.

Inom detaljplaner för verksamhetsområden är byggrätten vanligen avhängig av tomtstorleken, vilket innebär att en tomtutökning kan medföra en olämplig byggnation. Det kan inte heller uteslutas att bestämmelser om minsta tomtstorlek för bostadsfastigheter blir verkningslösa och att tomtutökningen leder till en olämplig förtätning av aktuellt område. I dessa fall kan noteras bestämmelsen i 3 kap. 3 § FBL, att fastighetsbildning *utom* detaljplanelagt område inte får ske bl.a. om den kan föranleda olämplig bebyggelse.

Utökningen av fastigheten i nu aktuellt fall avser ett område som är beläget utom detaljplan. Det görs gällande att åtgärden även strider mot 3 kap. 3 § FBL genom att fastighetsbildningen kan komma att föranleda olämplig bebyggelse (t.ex. komplementbyggnader typ Attefallshus) på mark som inte prövats lämplig för bebyggelse.

Sammanfattningsvis innebär det anförda att Lantmäteriets beslut strider mot bestämmelserna i 3 kap. 2 och 3 §§ FBL.

B M och U M

Nämndens överklagande bygger till stora delar på allmänna antaganden om eventuella prejudicerande effekter fastighetsregleringen kan få. Detta är inget unikt fall. Det finns redan många exempel på där detaljplaner täcker delar av fastigheter eller över flera stycken. I nämndens överklagande antyds att mark skulle kunna användas för industriellt bruk. Det aktuella markområdet är ytterst olämpligt för någon som helst industriell verksamhet. Byggnation och markarbeten skulle bli mycket komplicerat då t.ex. vägar saknas fram till markområdet. Vidare skulle drift av industriell verksamhet vara opraktiskt av ovan nämnda skäl. De anser att domstolen ska ta hänsyn till de faktiska omständigheterna i den aktuella regleringen, beskrivna i Lantmäteriets i protokoll. Domstolen ska inte ta hänsyn till något annat.

DOMSKÄL

Fastigheten Y är bildad i enlighet med gällande detaljplan och är avsedd för permanentboende. Lantmäteriets beslut innebär att ett markområde om 351 kvm som är beläget utanför detaljplanelagt område tillförs Y. Området är avsett att användas som utökning av fastighetens tomtområde.

Den fastighetsbildning som Lantmäteriet har genomfört innebär att den yttre plangränsen överskrids. Även om det kan anses mindre lämpligt att bilda en fastighet som är belägen inom och utom planlagt område finns det inget förbud mot det. En förutsättning för att en sådan fastighetsbildning ska anses vara tillåten är dock att den klarar den allmänna lämplighetsprövning som ske enligt 3 kap. 1-3 §§ fastighetsbildningslagen (FBL).

I 3 kap. 1 § FBL föreskrivs att nybildad fastighet skall vara varaktig lämpad för sitt ändamål. Y är lämplig för sitt ändamål även efter fastighetsbildningen. Den strider därför inte mot 3 kap. 1 § FBL.

I 3 kap. 2 § FBL föreskrivs att inom ett område med detaljplan får fastighetsbildning inte ske i strid mot planen. Om syftet med planen inte motverkas får dock mindre avvikelser göras.

Även efter Lantmäteriets fastighetsbildning överensstämmer Y i sitt ursprungliga skick med detaljplanen. Lantmäteriets beslut att reglera över mark från X till Y kan därmed inte anses ha inneburit att fastighetsbildningen strider mot detaljplanen i den mening som avses i 3 kap. 2 § FBL.

I 3 kap. 3 § FBL föreskrivs att inom område som inte omfattas av detaljplan, får fastighetsbildning inte ske, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Regleringen i 3 kap. 3 § FBL innebär i detta fall att det ska ske en prövning av om den del av den nybildade fastigheten som ligger utanför planområdet uppfyller de villkor som anges i bestämmelsen. Vid en sådan prövning bör stor vikt läggas vid den inställning som planmyndigheten har till den yrkade fastighetsbildningen. I detta fall har planmyndigheten, dvs. Nämnden, avstyrkt bifall till fastighetsbildningen med hänvisning till att den strider mot bl.a. 3 kap. 3 § FBL. Med beaktande av detta och att också mark- och miljödomstolen anser att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 3 § FBL genom att den skulle medföra en olämplig fastighetsindelning och fastighetsstruktur kommer domstolen fram till att Lantmäteriets beslut ska undanröjas och att förrättningen ska ställas in.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 427)

Sista dagen för överklagande är den 8 april 2015.

Patrick Baerselman

Gunnar Bergström

Chefsrådmannen Patrick Baerselman och tekniska rådet Gunnar Bergström har deltagit i avgörandet.