



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060204

**DOM**  
2021-09-06  
Stockholm

Mål nr  
F 6488-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-05-13 i mål nr F 949-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Hammarö kommun

### Motpart

1. JES

2. KS

## SAKEN

Avstyckning från fastigheten A i Hammarö kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer S19125)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

---

Dok.Id 1715554

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Hammarö kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut om avstyckning från A.

**JES och KS** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Kommunen** har i allt väsentligt anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Kommunen har begränsade möjligheter att reglera och begränsa komplementbyggnaders utformning och storlek utanför detaljplanerade områden. Enligt 9 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) krävs det inte bygglov för en komplementbyggnad i ett område utanför detaljplan och utom sammanhållen bebyggelse om den placeras i omedelbar närhet till bostadshuset och minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Det är inte specificerat i lagen vad som avses med i omedelbar närhet. Det är inte heller reglerat hur hög och stor en sådan komplementbyggnad får vara så länge komplementbyggnaden inte dominerar över bostadshuset. Kommunens södra del består till största delen av mark som inte är planlagd, med stora gårdsmiljöer med flera komplementbyggnader. Om avstyckning tillåts i detta ärende kan det öppna upp för fler avstyckningar av komplementbyggnader som utgör självständiga enheter. Detta medför att nyetableringar kommer ske i en del av kommunen som inte har den infrastruktur som krävs för en exploatering.

**JES och KS** har i allt väsentligt anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning. Vad kommunen har anfört om den allmänna risken för olämpliga avstyckningar av

komplementbyggnader i kommunens södra del föranleder inte någon annan bedömning. Det saknas därmed skäl för att upphäva lantmäterimyndighetens beslut om avstyckning. Mark- och miljödomstolens dom ska således fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-05-13  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr F 949-20

## **PARTER**

### **Klagande**

Hammarö kommun

### **Motpart**

1. JES

2. KS

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 2 februari 2020 i ärende nr S19125, se bilaga 1

## **SAKEN**

Avstyckning från A

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet, dvs. ändrar inte Lantmäteriets beslut.

---

## BAKGRUND

På ansökan av ägarna till fastigheten A (JES och KS) beslutade Lantmäteriet den 3 februari 2020 om avstyckning av ett 1 932 m<sup>2</sup> stort område från fastigheten.

Styckningslotten har åsatts beteckningen B.

## YRKANDEN M.M.

**Kommunstyrelsen i Hammarö kommun** (kommun) har yrkat att Lantmäteriets beslut om avstyckning upphävs. Den har anfört bl.a. följande till utveckling av sin talan.

I den gällande översiktsplanen för Hammarö kommun anges tydligt att inga nyetableringar ska tillåtas på södra halvan av Hammarö. Möjligen kan ersättningsbyggnader tillåtas om det finns ett bebodigt bostadshus på fastigheten. Fastigheten A är belägen på kommunens södra del och en avstyckning från fastigheten innebär en nyetablering, då byggnaden på fastigheten idag är en komplementbyggnad.

Anledningen till att kommunen tagit beslut om att ingen ytterligare bebyggelse ska tillåtas på södra halvan är att kommunen värnar om att bevara områdets karaktär av landsbygdsbebyggelse samt stora natur- och rekreationsområden med rikt djur- och fågelliv. Kommunen bedömer också att den södra delens infrastruktur inte tål ytterligare bebyggelse då området består av mindre vägar och saknar kommunalt vatten och avlopp.

Lantmäteriet har i sitt beslut uppmärksammat kommunens översiktsplan och ställningstagandet om ingen ytterligare nyetablering på södra halvan men bedömer att det inte rör sig om en nyetablering då det aktuella bostadshuset är ett befintligt fritidshus som ska flyttas och rustas upp och att då inga planmässiga hinder mot avstyckningen finns.

Det gamla fritidshuset idag är emellertid en komplementbyggnad som ska nyttjas som gästhus. Det är utifrån att byggnaden är en komplementbyggnad som ska nyttjas som gästhus som Miljö- och byggnadsnämnden i Hammarö kommun 18 september 2018 beviljade ett bygglov för att flytta och bygga till byggnaden. Beviljas en avstyckning av fastigheten så kommer en fastighet ha blivit två med varsitt boningshus på, alltså en nyetablering som strider mot översiktsplanen.

Hammarö kommun har ett nyligen prövat ärende gällande bebyggelse på kommunens södra halva, det gällde ett förhandsbesked avseende ett ersättningshus. Där ansåg Länsstyrelsen i Värmland samt mark- och miljödomstolen (P 3284-19) att kommunens översiktsplan var tillräckligt nyanserad och konkret för att vara styrande vid etableringar inom kommunen. Ärendet överklagades vidare till Mark- och miljöverdomstolen där man 5 februari 2020 beslutade att ej bevilja prövningstillstånd (P10508-19).

**JES och KS** har bestritt ändring och anfört bl.a. följande.

Det är inte fråga om en nyetablering eftersom fritidshuset som de flyttat redan finns och har funnits sedan år 1935, så långt bak de har hittat. Arrende finns uttaget från år 1968. Nytt arrendekontrakt finns som dock inte har registrerats i fastighetsregistret. Huset har en egen adress C, egen elanslutning, eget avlopp och eget vatten. Den beviljade åtgärden flytt av huset samt utbyggnad av densamma gör att den väl lämpar sig för fritidsboende.

Det har trots Hammarö kommuns översiktsplan beviljats avstyckning för tre fritids-tomter D; E och F. Dessa avstyckningar är gjorda från G under år 2012. G gränsar till de-ras fastighet. Enligt handlingar så fanns översiktsplanen för den södra delen av ön redan vid detta tillfälle. På fastigheten F har bygglov för enbostads-hus samt strandskyddsdispens beviljats. De har inget emot de avstyckningar och det

bygglov som beviljats utifrån avstyckning från G till tre fritidstomter, men vill bli behandlade på samma villkor av kommunen.

**Mark- och miljödomstolen** har den 21 april 2020 hållit sammanträde och syn.

### **DOMSKÄL**

Hammarö kommun har till stöd för sin talan i allt väsentligt hänvisat till översiktsplanen som anger att inga nyetableringar ska tillåtas på södra halvan av Hammarö och att avstyckningen från A innebär en nyetablering, då byggnaden på styckningslotten idag är en komplementbyggnad.

Den bestämmelse som ligger till grund för prövningen i målet är 3 kap 3 § fastighetsbildningslagen (FBL) där det framgår 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.

Av utredningen i målet framgår att Miljö- och byggnadsnämnden i Hammarö kommun i september 2018 meddelade bygglov för att inom fastigheten A flytta en byggnad om ca 54 m<sup>2</sup> samt en tillbyggnad av densamma om 24 m<sup>2</sup>. Start-besked meddelades i november 2018 och tillstånd till enskild avloppsanläggning meddelades i februari 2019. I bygglovsbeslutet anges att byggnaden utgör komplementbyggnad. Av den ritning som tillhör bygglovet framgår att en rumsindelning med av tre sovrum, WC/dusch, storstuga och kök. Vid syn har domstolen kunnat konstatera att byggnaden ligger på ett sådant avstånd från huvudbyggnaden (ca 50 m) att den inte uppfattas ha ett naturligt samband med övrig bebyggelse på stamfastigheten.

Att bygglovet anger att byggnaden ska användas som komplementbyggnad saknar betydelse för prövningen som ska göras enligt ovan nämnda bestämmelse. Det som i stället är av betydelse är om byggnaden med tillhörande mark utgör en självständig

enhet och huruvida fastighetsbildningen medför att den pågående markanvändningen ändras.

För att bedöma om styckningslotten med byggnad utgör en självständig enhet kan det finnas skäl att utgå från plan- och bygglagens definition av tomt enligt 1 kap. 4 § som lyder: ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål”. Mark- och miljödomstolen bedömer att styckningslotten med aktuell byggnad uppfyller villkoren för att vara en självständig enhet.

Det uppkommer inte någon förändring av byggnadens karaktär om styckningslotten blir en självständig fastighet. Som byggnaden är lovgiven kan byggnaden användas både som fritidshus som för permanentboende. Den pågående och tillåtna markanvändningen ändras således inte på grund av avstyckningen.

#### *Sammanfattning*

Fastighetsbildningen i sig innebär inte att lov medges för nyetablering av bebyggelse. Detta har istället skett genom bygglovsprövningen. Som framgår ovan finner mark- och miljödomstolen att det överklagade beslutet inte strider mot fastighetsbildningslagens regler. Mark- och miljödomstolen avslår därför överklagandet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 3 juni 2020.

Göran Stenman

Sören Karlsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman och tekniska rådet Sören Karlsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Linn Johansson.