



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2021-05-21
Stockholm

Mål nr
F 6639-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-05-25 i mål nr F 424-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Miljö- och byggnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

Motpart

T.N.

SAKEN

Avstyckning från X m.m. i Gotlands kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1678307

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

Miljö- och byggnämnden, Region Gotland, har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut om avstyckning.

T.N. har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och byggnämnden, Region Gotland, har till stöd för sin talan anfört huvudsakligen samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen och har tillagt följande: Beslutet uppfyller inte 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Den kvarvarande större fastigheten X är under utredning i ett tillsynsärende enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. De byggnader som mark- och miljödomstolen hänvisat till som befintliga byggnader har i dagsläget inte prövats genom lokaliseringsprövning enligt PBL. En eventuell delning av den aktuella fastigheten kan med stöd av fastighetsbildningslagen prövas först efter att markens lämplighet för bostadsändamål är prövad enligt PBL. Flertalet bygglov och strandskyddsdispenser har getts för denna fastighet, men dessa har i flera fall inte följts. Den byggnad som T.N. har bedömt som huvudbyggnad på stamfastigheten har vid ansökan om bygglov för tillbyggnad angetts som fritidshus, vilket dock inte var korrekt. Byggnaden har alltså inte prövats som ett nytt fritidshus utifrån PBL och klassas därför som en komplementbyggnad till det ursprungliga fritidshuset.

Miljö- och byggnämnden har gett in utredning i Mark- och miljööverdomstolen.

T.N. har till stöd för sin talan anfört huvudsakligen följande: Byggnaden som finns på den mindre fastigheten byggdes år 1934. En tillbyggnad genomfördes år 1987 och ändringar gjordes år 2006. Huvudbyggnaden på den större fastigheten uppfördes år 2001 och byggdes ut och försågs med badrum år 2003. Alla stugor på fastigheten används för bostadsändamål idag. Han och hans familj vill få igenom en

avstyckning för att underlätta framtida överlåtelse inom familjen. Han har inte velat undanhålla någon information om ändringar eller byggnationer på fastigheterna.

T.N. har gett in utredning i Mark- och miljööverdomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Lantmäterimyndigheten har, på ansökan av T.N., beslutat om avstyckning av ett område, benämnt Y, från fastigheten X i Gotlands kommun. På fastigheten finns flera byggnader som används som fritidsbostäder.

Styckningsfastigheten är belägen inom strandskyddat område och inom naturreservatet Gotlandskusten. Syftet med naturreservatet är i huvudsak att förhindra ny bebyggelse och bevara naturen.

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål och det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning (se 3 kap. 1 § första stycket FBL). Enligt förarbetena bör fastigheter utformas på ett med hänsyn till den avsedda användningen lämpligt sätt och anpassas efter naturförhållanden och andra föreliggande omständigheter (se prop. 1969:128 s. B 105).

Fastighetsbildning får enligt 3 kap. 3 § FBL inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området. Fastighetsbildning för befintlig bebyggelse medför inte att mark och byggnader får användas på annat sätt. I de fall där befintlig bebyggelse har uppförts utan tillstånd eller för annat ändamål kan det vara nödvändigt med förhandsbesked eller bygglov för att avgöra om fastighetsbildningen är tillåten. Det gäller t.ex. i de fall där kommunen kan förelägga byggnadens ägare att vidta rättelse (se prop. 2013/14:58 s. 24).

Av utredningen i målet framgår att den byggnad på stamfastigheten som T.N. benämner som huvudbyggnad uppfördes under början av 2000-talet. Den har byggts till efter att bygglov för tillbyggnad beviljats. Av bygglovsbeslutet och de ritningar som utgör del av bygglovsbeslutet samt fotografier framgår att byggnaden med hänsyn till dess funktioner får anses utgöra ett fritidsbostadshus. Den mindre och äldre byggnaden som före avstyckningen ansågs vara huvudbyggnad är efter avstyckningen belägen på styckningslotten. Även om det föreligger viss osäkerhet i fråga om byggnadernas status i plan- och bygglagens mening bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det på såväl stamfastigheten som styckningslotten finns bostadsbyggnader lämpliga för fritidsändamål.

I översiktsplanen för Gotlands kommun anges i fråga om bebyggelse bland annat att vid lokalisering av nya bostäder och övrig bebyggelse ska en mer samlad bebyggelsestruktur eftersträvas, att ny bebyggelse i det öppna kultur- och jordbrukslandskapet bör undvikas och att placering av ny byggnad bör utgå från platsens befintliga bebyggelsemönster. Vidare anges att tomtplats på landsbygden bör ha en minsta tomtstorlek om 2 000 m².

Den avstyckade fastighetens storlek avviker visserligen från rekommendationen i översiktsplanen om minsta tomtstorlek på landsbygden. Byggnaden på styckningslotten och den större byggnad som finns på stamfastigheten har dock funnits på platsen under relativt lång tid. Även om styckningslotten blir liten får fastigheten en lämplig utformning och blir i det här fallet varaktigt lämpad för fritidsbostadsändamål. Avstyckningen som innebär att den befintliga fastigheten delas i två fastigheter innebär inte att ny mark tas i anspråk för bebyggelse utan fastighetsbildningen får anses befästa befintliga förhållanden.

På grund av det som anförts och då det inte heller i övrigt har framkommit att avstyckningen strider mot någon bestämmelse i 3 kap. FBL instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning att det inte finns något hinder mot avstyckningen. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Karina Liljeroos, hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn och hovrättsassessorn Hannah Grahn, referent.

Föredragande har varit Emilia Sjödahl.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-05-25
meddelad i
Nacka

Mål nr F 424-20

PARTER

Klagande

Miljö- och byggnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2019-12-18 i ärende nr I18337

SAKEN

Avstyckning från X m.m. i Region Gotland

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Ägaren av X, T.N., ansökte den 21 augusti 2018 om avstyckning av ett område från fastigheten. Lantmäteriet (LM) fattade den 18 december 2019 fastighetsbildningsbeslut varvid fastigheten Y bildades. Samma dag fattade LM anläggningsbeslut, beslut om tillträde, ersättning, fördelning av förrättningskostnaden och att avsluta förrättningen.

Region Gotland har till mark- och miljödomstolen överklagat LM:s beslut.

YRKANDE

Region Gotland har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver LM:s beslut.

UTVECKLING AV TALAN

Region Gotland har till stöd för sin talan anfört följande.

Bedömningen är att den aktuella avstyckningen av flera skäl är olämplig. Av gällande översiktsplan framgår att "Tomtplats på landsbygden bör ha en minsta tomtstorlek om 2000 m²." Före avstyckningen hade fastigheten X en areal på 3141 m². Den aktuella fastigheten är med avseende på storleken, med hänvisning till översiktsplanen, inte lämplig att avstycka, inte ens om de avstyckade delarna blir lika stora då dessa skulle bli mindre än 2000 m². I det nu aktuella fallet får den avstyckade fastigheten Y en areal på endast 613 m², vilket innebär ett ännu större avsteg från översiktsplanens riktlinje avseende minsta storlek för nybildning av fastigheter på landsbygden. Den nybildade fastigheten blir 1387 m² mindre än vad den enligt översiktsplanen generellt sett borde vara för att anses lämplig för sitt ändamål, vilket bedöms vara ett avsevärt och därför inte i normala fall godtagbart avsteg. Det framgår inte heller av LM:s beslut att det skulle finnas några andra särskilda skäl för ett sådant avsteg. Det finns i det aktuella fallet snarare starka skäl för motsatsen. Den aktuella fastigheten är i dagsläget bebyggd med ett stort antal byggnader. En styckning av den ursprungliga fastigheten i två eller flera mindre fastigheter främjar att antalet byggnader inom fastighetens gränser

kommer att öka ytterligare. Det är mycket tveksamt, med hänsyn till det rådande bebyggelsemönstret och till natur- och kulturvärden i det aktuella området, att detta är en lämplig bebyggelseutveckling på den aktuella fastigheten.

Vidare råder i dagsläget osäkerhet om vilken status, i plan- och bygglagens mening, de olika byggnaderna på fastigheten har. Exempelvis är det osäkert om det finns nå-gon huvudbyggnad, prövad enligt plan- och bygglagen, på det som finns kvar av X efter styckningen. Den frågan är i dagsläget föremål för utredning i ett pågående tillsynsärende MBN 2019/9558 med avsikten att bl.a. reda ut den saken.

Bedömningen är därför att det är särskilt olämpligt att i nuläget föregå den utredningen med den nu företagna avstyckningen.

Region Gotland har till mark- och miljödomstolen givit in protokoll daterat den 29 oktober 2019 avseende besiktning utförd den 10 oktober 2019 och protokoll daterat den 25 november 2019 avseende besiktning utförd den 15 november 2019. Av besiktningens protokollen framgår karta över fastigheten X med byggnadernas lokalisering redovisad och deras mått samt fotodokumentation över byggnaderna inom fastigheten och deras tekniska standard.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan sammanträde med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Region Gotland har slutfört sin talan.

LM har beslutat att avstycka lotten benämnd Y från stamfastigheten X. Region Gotland har överklagat LM:s beslut och yrkat att beslutet ska upphävas då de anser att fastighetsbildningen av flera skäl är olämplig.

Av 3 kap. 1 § FBL framgår följande av paragrafens första stycke. ”Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till sin belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område.”

Av de besiktningsprotokoll som Region Gotland givit in till mark- och miljödomstolen framgår byggnadernas areor och dess tekniska standard. Byggnaderna 1-3 och 5 har areorna 48,3 kvm, 33,6 kvm, 108,7 kvm och 26,6 kvm. (Uppgift avseende byggnad 4 redovisades endast i ett bygglovsärende.) Vidare framgick av besiktningsprotokollen att samtliga byggnader är fullt utrustade med kök, dusch och WC.

Mark-och miljödomstolen gör följande bedömning.

Den nyss angivna bestämmelsen i FBL gäller för både styckningslotten som stamfastigheten. Av LM:s förrättningskarta i aktbilaga KA1 framgår att inom styckningslotten Y är byggnad 1 belägen med arean 48,3 kvm och fullgod teknisk standard för bostadsändamål. Resterande byggnader är belägna inom stamfastigheten X. Fastigheterna är belägna inom strand-skyddat område och inom naturreservat. Byggnaderna är befintliga och används idag, och avses även framdeles, användas för bostadsändamål. Fastighetsbildningen är ett bestående av ett faktiskt förhållande. För det fall nya byggnader avses upp-föras inom fastigheten får detta prövas i särskild ordning enligt plan- och bygg-lagen. Domstolen finner inte skäl att med dessa omständigheter och på dessa grunder upphäva LM:s beslut. (Se även det s.k. Lammskärsfallet i NJA 1979 s. 21.)

Region Gotland framhåller även en rekommendation i översiktsplanen avseende att en tomt på landsbygden bör ha en minsta tomtstorlek på 2 000 kvm. Domstolen finner att översiktsplanen är ett vägledande dokument i främst plan- och bygglovs-ärenden men att den inte är juridiskt bindande. Domstolen gör bedömningen att förekomsten av rekommendationen i översiktsplanen inte medför att fastighetsbildningsbeslutet ska upphävas, dvs. LM:s beslut uppfyller villkoren i 3 kap. 1 § FBL. Region Gotlands överklagande ska således avslås. LM:s beslut ska således stå fast.

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

Överklagande senast den 15 juni 2020.

Bjarne Karlsson

Björn Hedlund

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