



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060105

DOM
2016-11-24
Stockholm

Mål nr
F 3859-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-04-19 i mål nr F 903-16,
se bilaga A

KLAGANDE

Länsstyrelsen i Gotlands län

MOTPART

JL

Ombud: JS

SAKEN

Avstyckning från X i Gotlands kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1307003

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen i Gotlands län har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäteriets beslut om avstyckning.

JL har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen har i huvudsak framfört följande:

Byggnadsnämnden i Gotlands kommun beslutade den 28 oktober 2009 att inte medge en snarlik avstyckning av tomt för fritidsbostadsändamål på fastigheten X. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avslög överklagandet. Ärendet prövades sedan av regeringen som inte fann anledning att frånga byggnadsnämndens och länsstyrelsens bedömning (beslut den 31 maj 2012 i ärende nr S2011/6388PBB). Regeringen fann att den begärda avstyckningen inte var förenlig med de allmänna intressen som enligt 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, ska beaktas. Det allmänna intresse gavs företräde.

Mark- och miljödomstolens dom grundar sig på praxis som inte är uppdaterad och till viss del på vilseledande uppgifter. Det nämns särskilt att bostadsbyggnaden funnits på platsen mycket länge, ca 100 år enligt förrättningsansökan. I det tidigare ärendet i maj 2011 har fastighetsägaren i en skrivelse till länsstyrelsen angett att platsen varit bebyggd i ca 60 år.

Avstyckningen kan föranleda olämplig bebyggelse i ett landskap som är ett kärnområde för upplevelse, bevarande och har ett skydd för markanvändningen. Beslutet om avstyckning strider mot bestämmelsen i 3 kap. 3 § FBL. Platsen har även tidigare varit föremål för en ansökan om positivt förhandsbesked. Byggnadsnämnden avslög ansökan om förhandsbesked bl.a. på grund av svårigheterna att lösa vatten och avlopp. Länsstyrelsen instämmer inte i mark- och miljödomstolens tolkning att en avstyckning och fastighetsbildning inte har betydelse för eventuellt kommande

bygglov. Länsstyrelsens tolkning har stöd i ett avgörande där regeringen fastställde att en avstyckning fick en betydande påverkan på ett bygglovsbeslut (In97/3257/PL). Om avstyckningen står sig kommer byggnadsnämnden i princip vara bunden att bevilja bygglov på den avstyckade fastigheten. En avstyckning kan leda till olämplig bebyggelse som kan skada det allmänna intresse som uttrycks i FBL och i den fördjupade översiktsplanen för Fårö.

Den tomt som avstyckas enligt lantmäteriets beslut uppgår endast till ca 1 600 m². Det är vad som går att utläsa från den handritade fyrkant på kartan som legat till grund för lantmäteriets beslut. I översiktsplanen Bygg Gotland anges att tomtplats på landsbygden bör ha en minsta tomtstorlek om 2 000 m². Att bevilja avstyckning av en tomt som underskrider rekommendationerna är inte lämpligt. Av lantmäteriets beslut framgår inte vad för slags fastighet det är som blir avstyckad, dvs. om det är en småhusfastighet eller inte. Beslutet hänvisar visserligen till ansökan om lantmäteriförrättning, där rutan för fritidsbostad är ikryssad. Länsstyrelsen anser ändå att lantmäteriets beslut har sådana brister att det finns skäl för upphävande enbart på grund av formella fel. Det saknas ett tydligt förrättningsunderlag. Det saknas även uppgift om vad för slags fastighet som avstyckningen kommer att utgöra och den karta som bifogats beslutet har handritade tillägg.

Lantmäteriet har gått emot både byggnadsnämndens och länsstyrelsens yttranden. Vidare har lantmäteriet gått emot regeringens tidigare beslut angående avstyckning på platsen. Länsstyrelsen anser att stor vikt bör läggas vid den inställning som planmyndigheten har vid fastighetsbildningen. Det har inte tillförts ärendet något nytt som gör att lantmäteriet kan göra en annan bedömning än den som regeringen gjorde för knappt fyra år sedan. Avstyckningen är inte förenlig med de allmänna intressen som enligt FBL ska beaktas. Avstyckningen försvårar områdets ändamålsenliga användning och kan föranleda olämplig bebyggelse.

JL har hänvisat till de skäl som mark- och miljödomstolen och lantmäteriet framfört och i huvudsak tillagt följande: Länsstyrelsens uppgifter beträffande ytan på den tomt som avstyckas enligt lantmäteriets beslut är direkt

felaktiga. Förrättningslantmätaren som handlägger ärendet hos lantmäteriet har uppgett att den tomt som avstyckas uppgår till ca 3 800 m².

JL har gett in och åberopat intyg från förrättningslantmätaren om att areal enligt ansökan om avstyckning är ca 3 800 m² och att beräknad areal enligt tillståndsbeslutet uppgår till 3 000–3 500 m².

Länsstyrelsen har bemött Jonas Lagerlöfs yttrande och framfört i huvudsak följande: I den ansökan som legat till grund för lantmäteriets beslut finns ingen areal angiven. Det finns inte heller någon areal angiven i lantmäteriets beslut. Länsstyrelsen anser att lantmäteriets handlingar i ärendet är ofullständiga eftersom en så väsentlig uppgift som arealen inte har angetts i ansökan eller i beslutet. Beslutet har sådana formella brister att det finns grund för upphävande enbart på grund av formella fel.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det inte föreligger sådana formella fel i lantmäteriets beslut som utgör skäl för att upphäva beslutet. Vad som framkommit i målet i övrigt föranleder inte någon ändring av bedömningen i sak. Mark- och miljööverdomstolen instämmer således i bedömningen att avstyckningen ska tillåtas av de skäl som mark- och miljödomstolen har angett. Länsstyrelsens överklagande ska således 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 Jan Gustafsson, hovrättsråden Eywor Helmenius och Margaretha Gistorp, referent.

Föredragande har varit Lina Tengvar.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-04-19
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr F 903-16

KLAGANDE

Länsstyrelsen i Gotlands län

MOTPART

JL

Ombud: JS

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 19 januari 2016 i ärende nr I14481

SAKEN

Avstyckning från Gotland X

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 447964

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

BAKGRUND

Den 19 januari 2016 fattade Lantmäteriet (LM) under pågående förrättning ett tillståndsbeslut (enligt 4 kap. 26 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL), varvid medgavs avstyckning kring en befintlig bostadsbyggnad på fastigheten X i Gotlands kommun. Länsstyrelsen och byggnadsnämnden hade under förrättningen avstyrkt åtgärden med hänvisning till att avstyckningen skulle medföra olämplig bebyggelse och att frågan om lämplighet av denna avstyckning redan hade prövats tidigare genom s.k. medgivandeprövning enligt tidigare lydelse av 4 kap. 25 a § FBL, varvid regeringen i beslut 31 maj 2012 beslutat vägra medge motsvarande avstyckning.

YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen i Gotlands län har överklagat LM:s tillståndsbeslut och yrkar att mark- och miljödomstolen ska upphäva detta.

Till stöd för sitt yrkande har länsstyrelsen anfört bl.a. följande.

Sedan ärendet prövades av länsstyrelsen den 6 maj 2011 har en ny fördjupad översiktplan för Fårö antagits (laga kraft den 26 mars 2014). FÖP Fårö anger aktuell plats som ”kärnområde för upplevelse, bevarande och skydd av pågående markanvändning”. En fördjupad översiktplan är förvisso inte juridiskt bindande, men vad som anges i FÖP Fårö får stöd av 4 kap. 4 § miljöbalken, enligt vilken fritidsbebyggelse på Fårö endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Den aktuella tomtplatsen ligger i ett område som är sparsamt bebyggt. Området utgörs främst av jordbruksmark och skogsmark. Enligt länsstyrelsens mening kan en fritidsbostad på platsen mot denna bakgrund inte anses utgöra en komplettering till befintlig bebyggelse. Inte heller har det framkommit några särskilda skäl för att godta fritidsbebyggelse som inte är en komplettering till befintlig bebyggelse. En avstyckning skulle således kunna föranleda olämplig bebyggelse.

Det framgår inte om bebyggelsen har blivit prövad eller om det finns en hållbar försörjning för vatten och avlopp.

JL har motsatt sig ändring av **LM**:s tillståndsbeslut och yttrat följande.

Intresset att få fastighetsbildningen genomförd väger tyngre än det allmännas intressen som redan är påverkade eftersom området redan är bebyggt och ianspråktaget som tomtmark.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde, med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Mark- och miljödomstolen uppfattar länsstyrelsens talan på så sätt att det görs gällande att fastighetsbildningen strider mot bestämmelserna i 3 kap. 3 § FBL.

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

I det s.k. Lammskärsfallet (NJA 1979 s. 21) tillät Högsta domstolen avstyckning av en tomtplats kring en befintlig stuga om 16 kvm. Styckningslotten låg inom strandskyddsområde på en skärgårdsö inom s.k. obrutet kustområde. Området var av riksintresse såväl för det rörliga friluftslivet som för den vetenskapliga naturvården. Den antagna kommunöversikten var mycket restriktiv mot bebyggelse i området och i princip skulle ingen ny bebyggelse tillåtas.

Högsta domstolen fann inget hinder mot avstyckningen enligt 3 kap. 1 § eller 2 § andra stycket FBL. Högsta domstolen konstaterade vidare att huset redan användes och även i fortsättningen skulle komma att användas som fritidshus, att en avstyckning inte skulle medföra ett nämnvärt ändrat eller mer intensivt utnyttjande, att en fastighetsbildning som tillåts därför att området redan är bebyggt med fritidshus inte kan uppfattas som om därigenom ytterligare byggnadsåtgärder på området skulle ha godtagits och att fastighetsbildningen endast innebar ett befastande av ett sedan länge bestående faktiskt förhållande.

Det framgår av förrättningshandlingarna i det nu aktuella fallet att bostadsbyggnaden har funnits på platsen mycket länge (ca 100 år enligt förrättningsansökan) och att det saknas detaljplan. Det har inte framkommit att huset inte tillkommit på legalt sätt. Det har inte heller framkommit att det finns något rivningsföreläggande eller användningsförbud rörande byggnaden. Då fastighetsbildningen i detta fall alltså endast avser ett befästade av befintliga legala förhållanden och fastighetsbildningen inte i sig påverkar möjligheten att få bygglov för ytterligare byggnationer, kan det inte anses att fastighetsbildningen föranleder olämplig bebyggelse, såsom länsstyrelsen påstått, eller att fastighetsbildningen av annat skäl skulle vara otillåten. Länsstyrelsens överklagande av tillståndsbeslutet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 427)

Överklagande senast den 10 maj 2016.

Karin Frick

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Frick, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.