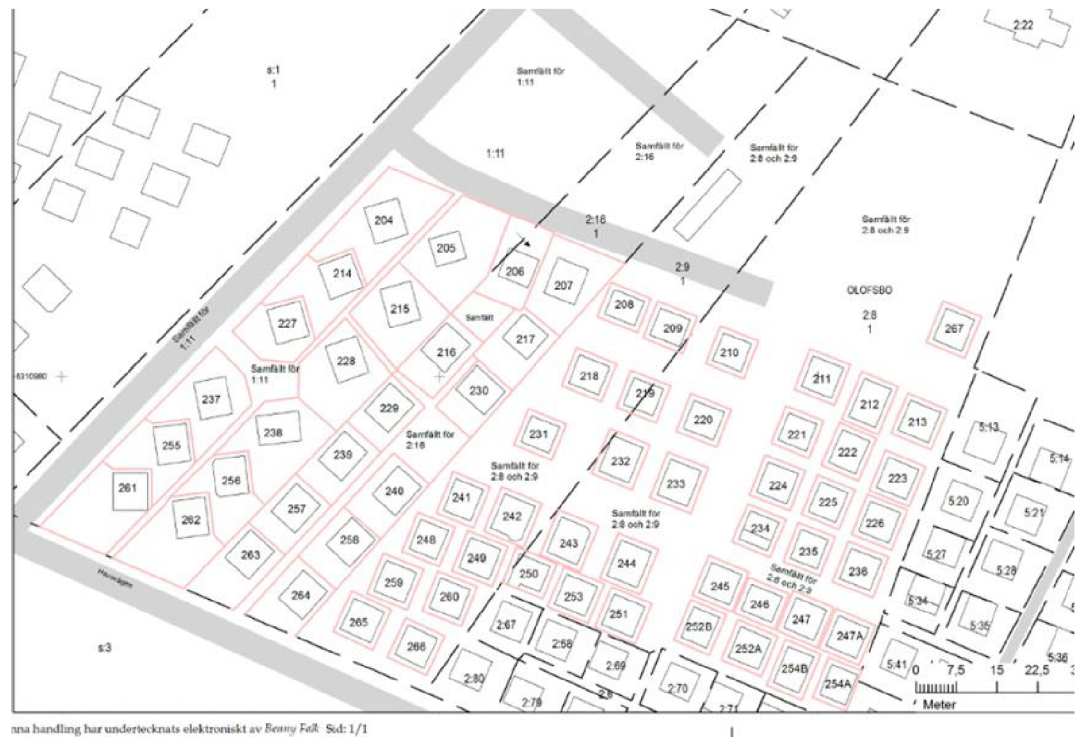


BAKGRUND

Ansökan om klyvning av Olofsbo 1:11, 2:16, 2:8 och 2:9 i Falkenbergs kommun inkom till Lantmäteriet den 12 januari 2023. Lantmäteriet beslutade om att pröva fastighetsbildningens tillåtlighet i ett tillståndsbeslut enligt 4 kap. 26 § FBL den 13 mars 2025.

**YRKANDEN M.M.**

Bygglövsnämnden i Falkenbergs kommun överklagar Lantmäteriets tillståndsbeslut och har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver tillståndsbeslutet angående fastighetsreglering på fastigheterna Olofsbo 1:11, Olofsbo 2:8, Olofsbo 2:9 och Olofsbo 2:16, Falkenbergs kommun, och har anfört i huvudsak följande.

Lantmäteriet har beslutat att utfärda ett tillståndsbeslut för fortsatt arbete med att reglera fastigheterna enligt inlämnad ansökan Olofsbo 1:11, Olofsbo 2:8, Olofsbo 2:9 och Olofsbo 2:16.

Bygglövsnämnden överklagar den indelning av fastigheter som är godkänd på Olofsbo 1:11 och Olofsbo 2:16, att fastighetsreglera stuga 267 på fastighet Olofsbo 2:8 samt motsätter sig att fastighetsindelningen ska medföra att gemensamhetsanläggningen inte gäller längre inom de nya fastigheterna som strider mot planbestämmelsen g1.

Lantmäteriet redogör i sitt beslut att det finns en detaljplan (byggnadsplan) för området "Kv. Ejdern och Pilängen, Olofsbo 5:4 m.fl.", akt 1382-P92/11, antagen 1992. Lantmäteriet bedömer att stuga 267 strider mot detaljplanen med placering på prickad mark men att om denna stuga tilldelas en klyvningslott skulle det inte strida mot den befintliga markanvändningen och inte heller mot bygglövsnämndens meddelade beslut för stugan.

Bygglövsnämnden bedömer att fastighetsbildningen inte stämmer överens med gällande detaljplan M88, laga kraft 1992-04-23, för fastigheterna. Lantmäteriet har angett deras aktbeteckning för detaljplanen, men det är samma detaljplan som syftas till.

Bygglövsnämnden vill förtydliga att mindre avvikelser inte finns längre i plan- och bygglagen (PBL), det som bygglövsnämnden nu kan bevilja är en liten avvikelse. Placeringen av stuga 267 på fastigheten Olofsbo 2:8 vid ett nytt bygglövsbeslut skulle innebära avvikelse med byggnadens placering helt på prickad mark. Denna mark ska vara tillgänglig för gemensam parkering samt friytor för lek och rekreation samt att det inte finns någon byggrätt för stugan på platsen. Dessa avvikelser sammantaget kan inte ses som en liten avvikelse och skulle därmed inte beviljas. Tidigare bygglov med tillbyggnad som beviljades 2011-12-21 är ett felaktigt beslut. I det beslutet finns inga uppgifter om att beslutet innebar en avvikelse, det har tydligt missats i det beslutet. Det beslutet har också tagits med stöd av äldre plan- och bygglagen, dagens lagstiftning är mycket hårdare och skulle stugan behöva rivas eller brinner ner och då behöva byggas upp på nytt så kommer den inte kunna placeras på platsen.

Därför vill bygglovsnämnden trycka på att det är högst olämpligt att tilldela stugan en egen klyvningslott som då skulle bli en egen fastighet som det finns risk för i framtiden inte kommer kunna bebyggas. I planbeskrivningen har det skrivits in att yta har reserverats för att kunna flytta den stuga som är uppförd inom gemensamhetsanläggningen nordost om stuggrupperna. Man skriver också att det i tidigare plan fanns en plats reserverad för denna stuga. Det är uppenbart att detta inte skett och stugan strider mot gällande detaljplan med dess placering.

Lantmäteriet skriver att bygglovsnämnden har haft synpunkter på att lägga fastighetsgräns en meter ut från fasadliv. Vilket nämnden fortsatt har då den prickade marken även hör ihop med planbestämmelsen g1 — marken ska vara tillgänglig för parkering samt friytor för lek och rekreation. Den prickade marken är ett förtydligande av att inga altaner eller enskilda uteplatser får uppföras inom gemensamhetsanläggningen (g1). Planbestämmelsen g1 motverkas i allra högsta grad för de föreslagna fastigheterna som har fått en fastighetsgräns så att de får en upp emot 200 kvadratmeter stor tomt runt sin stuga.

En detaljplan fortsätter att gälla trots eventuell fastighetsindelning. Det är bara kommunen genom beslut i kommunfullmäktige som kan upphäva en detaljplan och dess bestämmelser. Att planbestämmelsen g1 gäller trots fastighetsindelningen och det är detta som bygglovsnämnden ännu en gång vill trycka på. Gemensamhetsanläggningens syfte har inte bara att göra med om det finns en fastighet som är gemensamhetsanläggning utan den prickade marken och g1 tillsammans, som är över hela ytan förutom den yta där det är byggrätt, gäller oberoende vad det finns för fastighetsindelning eller inte.

Det anses därför bli olämpligt att göra så stora fastigheter på Olofsbo 1:11 och Olofsbo 2:16 då det blir vilseledande för en fastighetsägare som äger en del mark men som denne inte har rätt att nyttja. Syftet med detaljplanen och området är att det skulle vara byggrätt för stugor och sedan skulle det vara fritt

och öppet med öppna ytor mellan stugorna för att få god gemenskap. I detaljplanen har man varit väldigt tydlig med att man vill begränsa markens bebyggande och då även tagit med att altaner och uteplatser inte får uppföras.

Bygglövsnämnden bedömer därför att Lantmäteriets beslut om fastighetsreglering för Olofsbo 1:11, Olofsbo 2:8, Olofsbo 2:9 och Olofsbo 2:16 strider mot 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988).

Motparter har kommunicerats genom kungörelsedelgivning. Ingen motpart har hörts av.

DOMSKÄL

Prövningsram

Målet har med stöd av 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjorts utan sammanträde.

Mark- och miljödomstolen prövar nedan Lantmäteriets tillståndsbeslut. Frågor om markanvändning prövas inom ramen för detaljplan enligt plan- och bygglagen.

Tillståndsbeslutet

Lantmäteriet har i tillståndsbeslutet angett att fastighetsbildning på Olofsbo 1:11, 2:16, 2:8 och 2:9 får ske enligt kartskiss, aktilaga 118.

För området gäller detaljplan (byggnadsplan) "Kv. Ejdern och Pilängen, Olofsbo 5:4 m.fl.", akt 1382-P92/11, antagen 1992. All mark utgör kvartersmark för bostäder med enskilt huvudmannaskap. Planen saknar allmän plats. Inga fastighetsindelningsbestämmelser finns i detaljplanen. All mark utanför byggrätt har planbestämmelsen g1 och utgörs av prickmark. Planbestämmelsen g1 säger att marken ska vara tillgänglig för gemensamma

parkeringsplatser samt friytor för lek och rekreation. Planbestämmelsen prickmark anger att marken inte får bebyggas. Ej heller får anordnas altan eller annan enskild uteplats inom gemensamhetsanläggningen.

Klyvning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra badstugor med en storlek om 36 eller 42 kvm inräknat altan. Samfällighetsföreningen ansvarar för all mark därutöver.

Mark- och miljödomstolen bedömer att Lantmäteriets tillståndsbeslut strider både mot detaljplanens syfte och detaljplanens bestämmelser då beslutet innebär att den mark som ligger utanför byggnadskroppen och är planlagd för gemensamt ändamål kommer att höra till den enskilda fastigheten.

Byggnad 267

Byggnad 267 ligger helt på prickmark. För att den sökta åtgärden ska kunna medges krävs enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL att åtgärden är förenlig med gällande detaljplan eller att den i vart fall endast innebär en mindre avvikelse som inte motverkar planens syfte. Frågan om behov av bestämmelse enligt vilken kommande fastighetsbildning skulle vara bunden av tidigare bygglovsbeslut har varit föremål för diskussioner men inte lett till lagstiftningsåtgärder (se SOU 2005:77, s. 580 f.). Enbart den omständigheten att bygglov har beviljats innebär inte att avvikelsen ska godtas som en mindre avvikelse vid en bedömning enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL. Mark- och miljödomstolen bedömer också att den sökta åtgärden gällande byggnad 267 är i strid med nämnda bestämmelse.

Vid ovan angivna förhållanden ska Lantmäteriets tillståndsbeslut upphävas i sin helhet.

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

Överklagande senast den 2 oktober 2025.

Tommy Fraenkel

Marianne Larsson Carlbring

I domstolens avgörande har rådmannen Tommy Fraenkel, ordförande, och tekniska rådet Marianne Larsson Carlbring deltagit.

PROTOKOLL TILLSTÅNDSBESLUT

ÄRENDENUMMER: N2327

KLYVNING AV OLOFSBO 1:11, 2:8, 2:9 OCH 2:16.

DATUM FÖR BESLUT: 2025-03-13

KOMMUN: FALKENBERG LÄN: HALLAND

FÖRRÄTTNINGSLANTMÄTARE: BENNY FALK

AKTBILAGA: 120 AKT: 1382-2024/82

1 Lantmäteriets tillståndsbeslut enligt 4 kap 26 § FBL

Klyvning av fastigheterna Olofsbo 1:11, 2:16, 2:8 och 2:9 får ske enligt kartsbild, se aktbilaga 118.

2 Förrättningens fortsättande

Under förutsättning att tillståndsbeslutet vinner laga kraft kommer förrättningens handläggande fortsätta genom att samtliga berörda sakägare kommer att kallas till ytterligare sammanträde för att behandla fortsättningen i ärendet.

Om tillståndsbeslutet vinner laga kraft kommer senare i ärende:

- en ersättningsutredning att tas fram.
- frågor som har med marksamfälligheter kommer senare att tas upp i förrättningen samt frågor om vad gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:4 ska bestå av.
- fastighetsreglering kommer att behöva ske där vissa stugor ligger över befintliga fastighetsgränser.
- beslut som ska fattas senare i ärendet är fastighetsbildningsbeslut, anläggningsbeslut, beslut om andelstal, ersättningsbeslut, tillträdesbeslut, kostnadsfördelningsbeslut och avslutningsbeslut.
- ny gränser ska stakas ut och markeras.

3 Kort sammanfattning

Lantmäteriet bedömer att ett tillståndsbeslut ska fattas i ärendet då det under handläggningen framkommit olika yrkanden samt att Falkenbergs kommun har i samrådssvaret varit negativa till klyvningen i ärendet, se aktbilaga 90.

När en förrättning är kostnadskrävande och även i andra fall, kan det finnas ett påtagligt behov av att frågan om fastighetsbildningens tillåtlighet avgörs på förhand, innan olika arbeten med förrättningen sätts i gång.

Lantmäteriet ser inte att det finns hinder mot att ett tillståndsbeslut tas i detta ärende.

Att upprätta ersättningsutredning, utstakning och markering av ny gräns är kostsamma göromål. Genom att på lämpligt sätt använda detta beslut, som är ett slags principbeslut, kan handläggningen allt efter omständigheterna uppdelas i olika moment så att arbetskrävande och kostsamma göromål inte utförs förrän garantier erhållits att de verkligen leder till fastighetsbildning.

Lantmäteriet har tagit fram en principskiss på hur klyvningslotterna ska utformas, se aktbilaga 118. Nya gränser som redovisas runt stugorna är markerade med rosa färg på linjerna. Övrig mark som inte ingår i blivande bostadsfastigheter kommer att bilda en marksamfällighet inom respektive klyvningsfastighet (tre marksamfälligheter).

4 Förkortningar och förklaringar

FBL – fastighetsbildningslagen (1970:988)

PBL – plan- och bygglagen (2010:900)

AL – anläggningslagen (1973:1149)

SFL – lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

RF – Regeringsformen (1974:152)

5 Fastigheter, sökande och andra berörda

Berörda fastigheter och deras ägare finns i en sakägarförteckning (aktbilaga 119). Där framgår också vem som har sökt och andra berörda.

6 Ansökan och yrkanden

De flesta delägare i fastigheterna Olofsbo 1:11, 2:16, 2:8 och 2:9 har ansökt om klyvning, se ansökan, aktbilaga A1 och aktbilaga 3.

I ärendet har det inkommit ett flertal yrkanden, se nedan.

- Yrkande har inkommit om att klyvningen ska ställas in alternativt om klyvningen genomförs ska varje stuga tilldelas lika stor markareal inom Olofsbo 2:8 och 2:9, se aktbilaga 7.
- Yrkande aktbilaga 60 har skickats in av Ejderns samfällighetsförening. En samfällighetsförening kan inte framställa yrkanden.
- **Yrkanden Olofsbo 1:11**
Yrkande har inkommit om gränsdragning inom Olofsbo 1:11, se aktbilaga 21 och 58.
- Inom Olofsbo 1:11 är alla delägare överens om utformningen på klyvningslotterna, att ingen ersättning ska utgå mellan delägarna samt att ingen ersättning ska utgå för marköverföringen från Olofsbo 1:11 till Olofsbo 2:16 (mark till stuga 206), se aktbilaga 57 och 86. På sammanträdet meddelade Gull-Britt Karlsson (stuga 227) att hon inte vill att någon ersättning ska utgå mellan delägarna i Olofsbo 1:11, i likhet med vad delägarna i Olofsbo 1:11 har skickat in, samt biträder yrkandet om utformningen av klyvningslotterna som framgår i aktbilaga 57 och 86.

- **Yrkanden Olofsbo 2:16**
Aktbilaga 55 lite större utbredning söder om stugorna 206 och 207.
- **Yrkanden Olofsbo 2:8 och 2:9**
Yrkande har inkommit med en justering av ansökan gällande gränsdragningen mellan stugan 209 och 210 samt mellan stuga 210 och 220, se aktbilaga 4 och 9.
Yrkande om att varje klyvningslott ska utformas så att det bli en meter utanför fasad, se aktbilaga 49, 53, 56, 61-85.
Yrkande om att få så stor fastighet som möjligt (stuga 236), se aktbilaga 87
Yrkande om att samfälld mark ska bildas inom respektive stamfastighet, se aktbilaga 59.
- **Yrkanden som inkom under första sammanträdet**
Alla närvarande sakägare yrkade på att omprövning av Olofsbo ga:4 ska ske.
Alla närvarande sakägare yrkade på att en marksamfällighet ska bildas för mark som inte kommer att ingå i klyvningslotterna (bostadsfastigheterna).

6.1 Yrkanden som avslås

Yrkandet att ärendet ska ställas in avslås med bakgrund till att om en delägare i en fastighet har ansökt om klyvning ska frågan prövas enligt 11 kap. 1 §, där det framgår att en fastighet som innehas med samäganderätt får delas upp genom klyvning i lotter, vilka kan bilda egna fastigheter.

Yrkandet enligt ansökan aktbilaga A1 och aktbilaga 3 om hur klyvningslotterna ska delas upp har avslagits inom Olofsbo 2:8 och 2:9.

Delägare till stuga 234 (Olofsbo 2:8 och 2:9) har yrkat att alla klyvningslotter inom Olofsbo 2:8 och 2:9 ska vara lika stora.

Delägare till stuga 236 (Olofsbo 2:8 och 2:9) har yrkat att få så stor klyvningslott som möjligt.

Delägare till stuga 210 (Olofsbo 2:8 och 2:9) har yrkat på en större klyvningslott.

Yrkandena ovan angående att de vill ha större eller att alla klyvningslotter ska vara lika stora avslås, se motivering nedan.

När Lantmäteriet har olika yrkanden, ska det alternativ väljas som medför minsta olägenhet utan att oskäligen kostnad uppstår, samt att fastighetsbildningslagens regler är uppfyllda.

Lantmäteriet har även gjort avvägningar mellan yrkandena angående klyvningslotternas utformning och har valt den utformning som anses vara mest lämplig enligt fastighetsbildningslagen.

Enligt tillståndsbeslutet får alla fastigheter inom Olofsbo 2:8 och 2:9 i princip lika stora fastigheter, med skillnaden att de som äger en stuga som innefattar en större bygg rätt enligt detaljplanen, får således en större klyvningslott än de som har en mindre bygg rätt samt att enligt tillståndsbeslutet behålls karaktären med stora öppna ytor inom området vid Olofsbo 2:8 och 2:9.

Lantmäteriet har inom Olofsbo 2:8 och 2:9 bedömt att uppdelningen som tillståndsbeslutet innefattar blir mest rättstvist, utan att detta medför olägenhet för stugägaren (deläggande fastighetsägare) och att inga oskäligen kostnader uppstår.

Yrkanden i aktbilaga 21 och 58 har ersattas av yrkandet i aktbilaga 57 och 86, se även sammanträdesprotokoll aktbilaga 114, där Gull-Britt Karlsson (stuga 227) biträder yrkandena i aktbilaga 57 och 86.

7 Handläggning, sammanträden med mera

Lantmäteriet har hållit två sammanträden i ärendet, se aktbilaga 27 och 114.

Lantmäteriet har samrått med Falkenbergs kommun, se aktbilaga 90.

8 Klyvningslotternas utformning

Klyvningslotternas utformning kommer att variera mellan klyvningsfastigheterna Olofsbo 1:11, 2:16 och 2:8–2:9.

Värt att notera är att jämförelse i storlek på klyvningslotterna ska ske inom respektive klyvningsfastighet och inte mellan klyvningsfastigheternas klyvningslotter. Således kommer klyvningslotternas storlek inom Olofsbo 1:11, 2:16 och 2:8 - 2:9 att skilja sig åt beroende på vilka yrkanden som har inkommit eller att delägarna inom en klyvningsfastighet är överens om utbredningen på klyvningslotterna.

Syftet med klyvningsinstitutet är i första hand att möjliggöra en uppdelning av fastighet som till skilda kvotdelar ägs av flera gemensamt och uppdelningen ska ske inom respektive klyvningsfastighet.

Det ligger i sakens natur att klyvning nästan alltid kan tänkas genomförd på flera sätt. När olika lösningar är tänkbara, ska det alternativ väljas som medför minsta olägenhet utan att oskäligen kostnad uppstår.

Gällande vilken klyvningslott respektive delägare får är klarlagt då varje delägare äger respektive stuga och vid kommande beslut kommer varje delägare få sin respektive stuga med tillhörande mark samt en andel i samfällad mark.

Lantmäteriet har delat upp klyvningsfastigheterna Olofsbo 1:11, 2:16, 2:8 och 2:9 i nya klyvningslotter samt samfällad mark, se aktbilaga 118.

9 Motivering till besluten

Lantmäteriet bedömer att ändringarna följer alla krav i FBL. Ändringarna ger lämpliga fastigheter och medför inte negativa konsekvenser för allmänna intressen. I följande avsnitt motiverar vi besluten.

Vid tillståndsprövning i klyvningsärenden ska Lantmäteriet ta ställning till de materiella bestämmelserna i 11 kap. 1–4 §§ FBL samt det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap FBL, se mer under punkterna 9.1.1 – 9.1.7.

9.1 Klyvning – alla villkor är uppfyllda

9.1.1 Allmänna lämplighetsvillkor i 3 kap 1 § FBL

Lantmäteriet bedömer att samtliga klyvningslotter med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet (fritidshus).

Samtliga klyvningslotter har tillgång till väg, vatten och avlopp.

9.1.2 Klyvningen strider inte mot detaljplanen

För området inom klyvningsfastigheterna Olofsbo 1:11, 2:16, 2:8 och 2:9 finns det en detaljplan (byggnadsplan) ”Kv.Ejdern och Pilängen, Olofsbo 5:4 m.fl.”, akt 1382-P92/11, antagen 1992.

I detaljplanen finns det inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Frågor som har betydelse för bedömningen om mark i det aktuella ärendet har följande faktorer betydelse som

- genomförandetid av detaljplan.
- markens användning/hävd.
- huruvida området är ianspråktaget för det ändamål detaljplanen avsett.
- om frågan för att ta området i anspråk varit uppe för prövning.
- eller annat incitament för att i dagsläget ianspråka området för avsett ändamål.

Genomförandetiden är fem år och har gått ut 1997.

Detaljplanen anger att all mark är kvartersmark för bostäder, med enskilt huvudmannaskap.

Området där stugorna är belägna bedöms ingå i bostadsmarken, då området har använts i över 60 år och stugorna har uppförts inom samma tidsrymd. I detaljplanen finns det utlagt ”g₁” som avser område för gemensamhetsanläggning. I ärendet ska omprövning ske av gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:4 som är belägen inom Olofsbo 1:11, 2:16, 2:8 och 2:9. Efter förrättningen kommer inte mark som är benämnd ”g₁” att ligga inom blivande klyvningslotter, utan endast att ha en utbredning inom samfällad mark.

Detaljplanen anger där stugorna ligger att det är kvartersmark med en byggrätt om 42 m² respektive 36 m². För övrig mark avser detaljplanen kvartersmark med prickmark dvs. mark som inte får bebyggas. Dock finns det ingen byggrätt enligt detaljplanen för stuga 267, då den ligger helt inom prickmark. Ingen allmän platsmark är utlagd i detaljplanen.

Enligt 3 kap 2 § första stycket FBL får fastighetsbildning inom område med detaljplan inte ske i strid mot detaljplanen. Om syftet med detaljplanen inte motverkar får dock mindre avvikelser ske.

Det framhålls att den grundvalen för PBL inte får urholkas. Befogenheten att avvika från en detaljplan har därför sina klara gränser, vilket motiverats främst med tanke på medborgarinflytandet.

I propositionen (prop. 1989/90:37 s. 51 – 57) klargörs att vid prövning av en fråga om mindre avvikelse ska ordet mindre inte uppfattas som synonymt med liten i absolut mening utan avvikelserna ska bedömas relativt i förhållande till omständigheterna i övrigt i det enskilda fallet. Vidare anges att avvikelsernas art och storlek måste relateras till skalan och karaktären hos miljön och miljöns karaktär får inte förändras.

Lantmäteriet har i samråd med Falkenbergs kommun frågat om bygglovsnämnden har något att erinra mot att ny fastighetsgräns läggs en meter utanför fasadlivet.

Falkenbergs kommun har i samrådssvaret meddelat, att om det ska vara okej att gå en meter utanför fasadliv, så ska fastighetsägarna vara medvetna om att det inte är deras mark och att bygglovsnämnden anser att det inte är lämpligt att lägga gränsen en meter utanför fasadliv.

Vid klyvnigen i detta ärende påverkas inte byggrätten. Lantmäteriet har vid fastighetsbildning uppfattningen att en fastighet kan bildas inom detaljplan och att fastigheten kan innefatta både byggbar mark samt prickmark. Lantmäteriet har uppfattningen att om en fastighet bildas som innefattar en byggrätt samt prickmark enligt en detaljplan, sker fastighetsbildningen enligt gällande detaljplan, fastighetsbildningen strider därmed inte mot detaljplanen. Som ovan nämnt ska även Olofsbo ga:4 omprövas, därmed kommer ingen mark som är gemensam ligga inom klyvningslotterna.

Lantmäteriet har i samråd med Falkenbergs kommun frågat om bygglovsnämnden har något att erinra mot att stuga 267 kan bilda en egen fastighet trots att den ligger helt inom prickmark.

Falkenbergs kommun har meddelat att de ställer sig negativa till att stuga 267 inom Olofsbo 2:8 kan bilda en egen fastighet.

Frågan är då om den omständigheten att byggnadsnämnden i detta fall beviljat bygglov för ombyggnation av stuga 267 på den tilltänkta klyvningslotten, utgör tillräckligt skäl för att även vid prövning enligt 3 kap. 2 § FBL ska betrakta avvikelserna på samma sätt.

Genom tillkomsten av PBL och ändringar i FBL har kraven på samordning av planmässiga bedömningar enligt bygglagstiftningen och fastighetsbildningslagstiftningen stärkts. För bebyggelse utom plan har detta kommit till uttryck i 4 kap. 25 a § FBL. Genom den bestämmelsen har byggnadsnämnden fått ett avgörande inflytande på den planmässiga bedömningen av fastighetsbildning för bebyggelse utanför detaljplan.

När det gäller bedömningar inom detaljplan kan noteras att bestämmelserna i 3 kap. 2 § FBL har utformats med motsvarande bestämmelser i 8 kap 11 § PBL som förebild. I bostadsutskottets betänkande över följdlagstiftningen till PBL (BoU 1986 /87:4 s. 33) uttalar utskottet att begreppet ”mindre avvikelser från detaljplan” i relevanta delar bör bedömas på samma sätt vid såväl prövning av fastighetsbildning som prövning av bygglov.

Stuga 267 som ligger helt inom prickmark har vatten och avlopp samt tillgång till väg. Det finns även ett bygglov för ombyggnation av stuga 267 som har beviljats 2011-12-21, se aktbilaga 96. Stugägaren har fått ett slutbesked 2013-10-07, se aktbilaga 95.

Den bygglovsbeviljade stuga 267 strider mot gällande detaljplan genom att stuga 267 ligger inom mark som inte får bebyggas enligt detaljplanen. Dock framgår det i bygglovet som har beviljats att bygglovet inte strider mot aktuell detaljplan och dess bestämmelser samt att aktuell fastighet (tomtindelningen) överensstämmer med detaljplanen och dess bestämmelser.

Den samordning som eftersträfvats i den aktuella lagstiftningen, vilken gett byggnadsnämndens planmässiga bedömning företräde i vart fall för bebyggelse utom detaljplan, bör normalt även inom plan leda till samma bedömning beträffande möjligheten att uppföra viss bebyggelse och för fastighetsbildning för samma bebyggelse. En sådan ståndpunkt vinner stöd även i rättspraxis före tillkomsten av PBL, bl.a. i rättsfallet NJA 1978 s. 261. Kravet på samordnad bedömning bör dock inte kunna göras gällande vid grova överträdelser av vad som enligt lagstiftning och praxis ryms inom begreppet ”mindre avvikelser som inte motverkar syftet med planen”.

Genom det beviljade bygglovet har detaljplanens bestämmelser avseende hur marken får bebyggas blivit utan verkan ifråga om den bebyggelse för vilken klyvningen söktes. Även om klyvningen inte medges kommer den tilltänkta klyvningslotten att kunna användas som tomtplats för bostadsbebyggelse. En klyvning medför i praktiken inte någon ytterligare konflikt med planen utöver vad som det beviljade bygglovet inneburit.

Bedömningen av klyvningens tillåtlighet i det nu aktuella fallet skulle därför kunna jämföras med situationen att den avser en pågående och tillåten markanvändning även om den står i strid med detaljplanen. I analogi med vad som gäller i de situationer som avses i 3 kap. 2 § 2 st FBL borde därför klyvningen kunna medges. Även kravet på samordnad bedömning enligt såväl PBL som FBL beträffande möjligheterna till mindre avvikelser förenlig med planens syfte utgör ett starkt skäl för en sådan bedömning.

Det framstår som särskilt angeläget att den enskilde om möjligt inte ska drabbas av att myndigheter gör olika bedömningar i likartade frågor.

Väster och öster om aktuellt området finns det likartade detaljplaner med samma utformning med bygg rätt och prickmark. Lantmäteriet har inom områdena väster och öster om aktuellt område fastighetsbildat och bildat fastigheter som delvis har innefattat prickmark. I dessa fall har Falkenbeks kommun inte haft några erinringar mot fastighetsbildningen. Lantmäteriet bedömer även att utformningen av klyvningslotterna i detta ärende bedöms som ortsvanligt i området.

Frågan är därmed om stuga 267 kan bilda en egen fastighet genom klyvning vid bedömning enligt 3 kap 2 § första stycket FBL kan godtas som en mindre avvikelse som inte motverkar detaljplanens syfte.

Enbart den omständigheten att bygglov för ombyggnad har beviljats innebär inte att avvikelsen ska godtas vid bedömning en FBL. Lantmäteriets prövning är inte bunden av tidigare bygglov men kan konstatera att den bygglovsbeviljade ombyggnaden av stuga 267, som sedan lång tid redan finns inom klyvningslotten är förenligt med ändamålet bostadsfastighet (fritidsbostad) som även är ändamålet med klyvningen. Vid dessa förhållanden att stuga 267 ligger inom prickmark innebär inte att klyvningen strider mot 3 kap 1 § FBL, Lantmäteriet bedömer att klyvningslotten där stuga 267 är belägen blir en lämplig bostadsfastighet.

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.

Klyvningen som sker i detta ärende och att bilda en fastighet inom prickmark kan jämföras med domstolsutslagen i F 9020-09 samt F 1193-18, där Mark och Miljödomstolen ändrade Lantmäteriets beslut om att ställa in förrättningen. Mark och Miljödomstolen ansåg därmed att det går att bilda en fastighet som ligger inom prickmark under vissa förutsättningar.

Genom ändringar i PBL har gränserna för vad som kan ses som liten avvikelse vid bygglovsgivning utökats. Någon följdändring av FBL har inte skett.

Lantmäteriet bedömer att klyvningen av stuga 267 inte påverkar vare sig det allmänna intresset eller det enskilda intresset. Detta med beaktan av klyvningslottens storlek och att all övrig mark kommer ingå i en marksamfällighet för deläggande fastighetsägare samt att ingen ökad bygg rätt skapas.

Här ska även noteras att området söder och öster om Olofsbo 2:8, där har redan en uppdelning av marken skett enligt samma detaljplan som nu är aktuell (detaljplan Kv.Ejdern och Pilängen, Olofsbo 5:4 m.fl.).

Med hänsyn till ovan resonemang bedömer Lantmäteriets att stuga 267 kan bilda en egen fastighet genom klyvning då det är en mindre avvikelse som inte motverkar detaljplanens syfte och att grannfastigheter endast påverkas marginellt.

I övrigt bedömer Lantmäteriet att klyvningen sker i enlighet med gällande detaljplan.

9.1.3 Fastigheten kan delas genom klyvning eftersom den ägs gemensamt

Enligt 11 kap. 1 § får en fastighet som innehas med samäganderätt genom klyvning delas upp i klyvningslotter.

9.1.4 Andelsförvärv

Enligt 11 kap. 2 § får klyvning även ske, när någon förvärvat andel i fastighet och i fångeshandlingen bestämts att andelen skall utbrytas. Såväl förvärvaren som fångesmannen får begära klyvning.

9.1.5 Lottläggning

Klyvning enligt 11 kap. 3 § första stycket får enbart äga rum om en särskild lott läggs ut för någon delägare som har yrkat utbrytning av sin andel i klyvningsfastigheten eller om gemensam lott för vissa delägare kan läggas ut i enlighet med deras yrkande. Detta villkor sammanhänger med grundsatsen att endast delägare är berättigad att påkalla klyvning.

Lantmäteriet bedömer att alla delägare kan få sin klyvningslott utbruten där stugan är belägen och som de är ägare till samt att delägarna kan få del i samfällad mark.

9.1.6 Graderingsvärdering 11 kap 4 § FBL

Graderingsvärdet för varje nybildad fastighet får inte avvika så mycket från delägarernas andel i den ursprungliga fastigheten att avsevärd olägenhet uppkommer för delägaren. Paragrafen är dispositiv, dvs. att är delägarna överens kan en större avvikelse godtas.

Enligt tidigare rättsfall har en avvikelse på ca 25 % godtagits om delägarna inte är överens.

Enligt motiven till lagstiftningen skall det göras en helhetsbedömning där procentenheter är en av flera faktorer. Avseende skall också fästas vid verkningar för de enskilda delägarna. Om deras ställning inte nämnvärt påverkas i negativ riktning bör den rent värdemässiga ändringen ha mindre betydelse. Värdet av att upplösa ett mindre bra fungerande samägandeförhållande skall också beaktas. I detta ärende finns det många deläggande fastighetsägare som äger sin egna stuga inom fastigheten

(totalt 67 stugor). Om klyvningen genomförs finns det större frihet för den enskilde delägaren att kunna belåna och underhålla sin egna stuga.

Om klyvningen genomförs enligt yrkande behöver ingen prövning göras av graderingsvärderingen.

Enligt taxeringsuppgifter är varje stuga taxerar var för sig och bedöms därmed att varje stugägare får sin del av värdet som motsvarar delägarans andel i klyvningsfastigheten.

Övrig mark som inte kommer att ingå i respektive klyvningslott kommer att läggas ut som en marksamfällighet där varje klyvningslott får lika stor andel. Att upprätta en graderingsvärdering bedöms som relativt kostnadskrävande, varför Lantmäteriet i denna fråga har gjort en enklare bedömning.

Klyvningslotter inom Olofsbo 1:11

Klyvningslotterna inom Olofsbo 1:11 blir relativt likvärdigt stora samt att inom Olofsbo 1:11 är alla delägare överens om klyvningslotternas storlek.

Lantmäteriet bedömer att samtliga klyvningslotter kommer att få lika stora andelar i blivande marksamfällighet samt att alla klyvningslotter kommer att bli delägare i gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:4 som ska omprövas i ärendet.

Lantmäteriet bedömer därmed att graderingsvärdet inte avviker så mycket från delägarans andel i den ursprungliga fastigheten att det blir någon större nackdel för delägaren.

Klyvningslotter inom Olofsbo 2:16

Inom Olofsbo 2:16 kommer klyvningslotter bli relativt likvärdigt stora.

Lantmäteriet bedömer att samtliga klyvningslotter kommer att få lika stora andelar i blivande marksamfällighet samt att alla klyvningslotter kommer att bli delägare i gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:4 som ska omprövas i ärendet.

Lantmäteriet bedömer därmed att graderingsvärdet inte avviker så mycket från delägarans andel i den ursprungliga fastigheten att det blir någon större nackdel för delägaren.

Klyvningslotterna inom Olofsbo 2:8 och 2:9

Inom Olofsbo 2:8 och 2:9 kommer klyvningslotter bli relativt likvärdigt stora.

Lantmäteriet bedömer att samtliga klyvningslotter kommer att få lika stora andelar i blivande marksamfällighet samt att alla klyvningslotter kommer att bli delägare i gemensamhetsanläggningen Olofsbo ga:4 som ska omprövas i ärendet.

Lantmäteriet bedömer därmed att graderingsvärdet inte avviker så mycket från delägarans andel i den ursprungliga fastigheten att det blir någon större nackdel för delägaren.

9.1.7 Egendomsskyddet 2 kap 15 § RF

Enligt Europadomstolens praxis innefattar egendomsskyddet ett krav på att ingrepp ska vara proportionerliga. Även om det finns ett allmänt intresse som kan motivera ingreppet måste det vägas mot den enskildes intresse, och åtgärden genomföras på ett sådant sätt att den inte innebär en oskälig börda för den enskilde.

Lantmäteriet bedömer att klyvningen kan genomföras med beaktan av egendomsskyddet då samtliga delägande fastighetsägare får sin del av klyvningsfastigheten där de har sin stuga.

10 Det är möjligt att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Lantmäteriet inom fyra veckor från beslutsdagen, senast 10 april 2025. Mer information om överklagande, se avsnitt **Om du vill överklaga** här nedanför.

Tillståndsbeslutet får överklagas särskilt enligt 15 kap. 3 § 1st FBL. Beslutet får därför bara överklagas nu, och inte senare när övriga beslut i ärendet är fattade.

Om tillståndsbeslutet inte överklagas vinner det lagakraft och kan inte överklagas senare i förrättningen. Tillståndsbeslutet saknar självständig betydelse och förfaller – även lagakraftvunnet beslut – om det inte följs av fastighetsbildningsbeslut.

Denna handling har undertecknats elektroniskt av

Benny Falk



11 Om du vill överklaga

Om du är missnöjd med ett beslut från Lantmäteriet och tycker att det ska ändras kan du överklaga. Här får du veta vad överklagandet behöver innehålla, och vad som händer sedan.

11.1 Så här gör du

1. Skriv ärendenumret (finns i beslutsprotokollet) och att du överklagar.
2. Förklara vad du tycker ska ändras, vilken ändring du vill ha och varför.
3. Skriv ditt namn och personnummer eller organisationsnummer.
4. Skriv aktuella och fullständiga uppgifter om var Lantmäteriet och domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer. Om du har ett ombud, skriv också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till Lantmäteriet.

E-post: registrator@lm.se

Vanlig post: Lantmäteriet, 801 82 Gävle.

Här hittar du närmaste lantmäterikontor: lantmateriet.se/hittakontor

11.2 Du har fyra veckor på dig att överklaga

Om du tänker överklaga måste ditt brev ha kommit till Lantmäteriet senast en bestämd dag. I beslutsprotokollet ser du vad som gäller i just ditt ärende.

Det avgörande är när överklagandet **kommer in** till Lantmäteriet, inte när ni postar det.

11.3 Vad händer sedan?

Lantmäteriet skickar överklagandet och alla dokument i ärendet vidare till Mark- och miljödomstolen, om överklagandet har kommit in i rätt tid. Därefter är det domstolen som bestämmer om beslutet ska ändras.

Om överklagandet kommer in för sent skickar vi det inte vidare till domstolen. Det betyder att Lantmäteriets beslut gäller och inte kommer att ändras.

11.4 Kontaktuppgifter till Lantmäteriet

För kontakt och svar på vanliga frågor, besök vår webbplats:

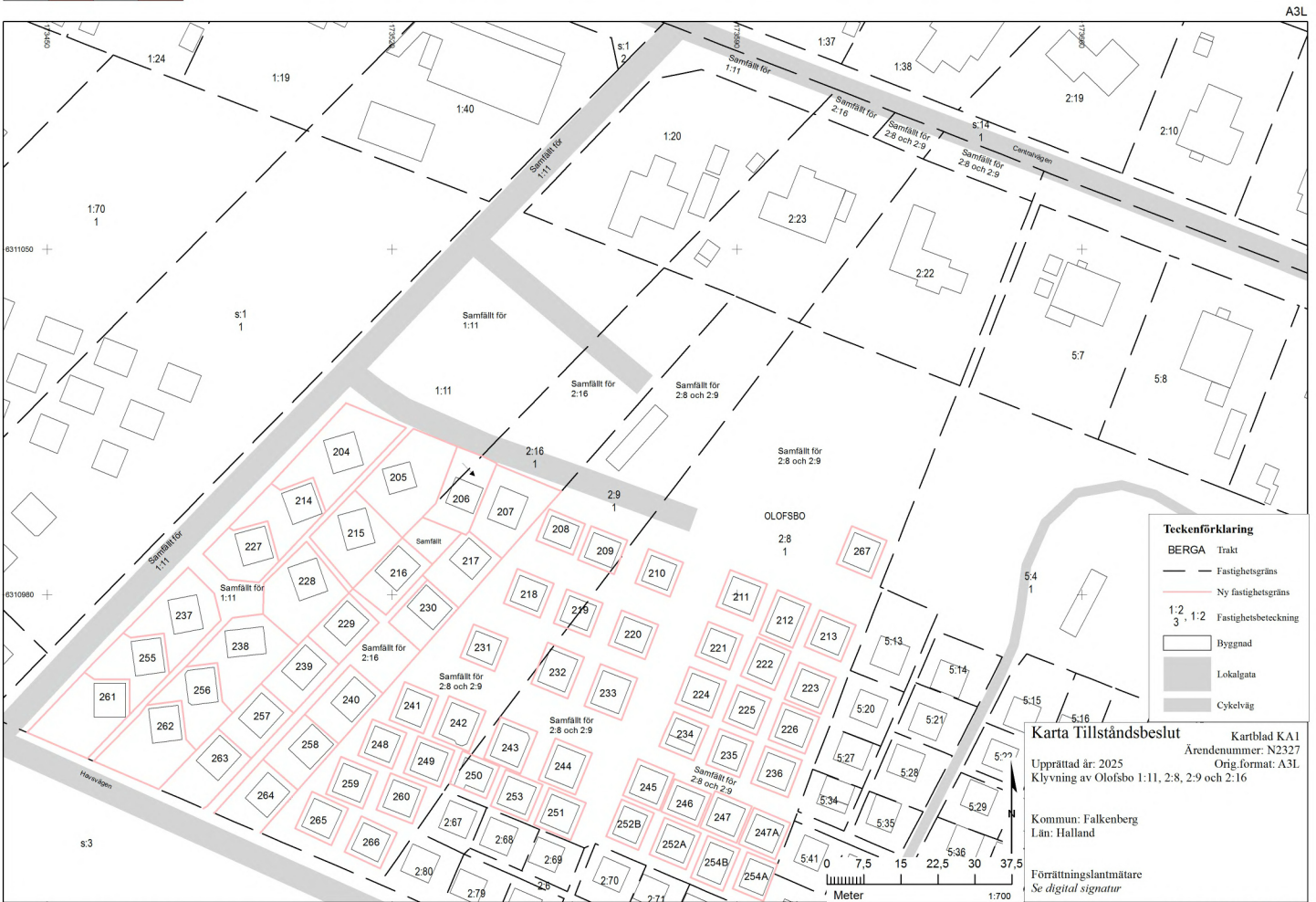
lantmateriet.se/kontakt

Telefon Kundcenter: 0771-63 63 63. Telefontid: vardagar 9–16.

Webbplats: lantmateriet.se

Postadress: Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle

LANTMÄTERIET



Denna handling har undertecknats elektroniskt av Benny Falk Sid: 1/1

Akt 1382-2024/82



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.