



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2016-04-14
Stockholm

Mål nr
F 8418-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-09-07 i mål nr F 3662-14, se bilaga

KLAGANDE

Stadsbyggnadsnämnden i Jönköpings kommun

MOTPARTER

1. Sveaskog Förvaltnings AB

Ombud för 1: D M

2. A K

3. H K

4. G M

5. G M

SAKEN

Avstyckning från fastigheten X i Jönköpings kommun
(Lantmäterimyndighetens i Jönköpings kommun ärende nr F146073)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer lantmäterimyndighetens beslut den 18 augusti 2014, ärendenummer F146073.

Dok.Id 1261333

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

Stadsbyggnadsnämnden i Jönköpings kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med upphävande av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Lantmäterimyndighetens i Jönköpings kommun beslut.

Sveaskog Förvaltnings AB (Sveaskog) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har som skäl för sin talan i huvudsak anfört följande. De blivande fastigheterna vid en eventuell avstyckning ligger inom strandskyddsområdet för Granarpssjön varvid 7 kap. 13 – 18 §§ miljöbalken blir tillämpliga. Det ska finnas möjlighet att anlägga en fri passage mellan tomterna och strandlinjen i enlighet med 7 kap. 18 f § miljöbalken. De aktuella fritidshusen med komplementbyggnader ligger på en platå cirka 6 meter över sjöns nivå. Ianspråktagen tomtplats är främst öster om fritidshusen. Med tomtplats menas den öppna ytan med klippt gräs, komplementbyggnader och parkeringsytor. Bygglov och strandskyddsdispens för den aktuella bastun på fastigheten saknas. Den brygga och bastu som har anlagts i anslutning till Granarpssjön bedöms inte kunna ingå i den ianspråkta tomtplatsen för de aktuella avstyckningarna, på grund av dels topografin och dels av att byggnationen ligger på skogs- och naturmark. En avstyckning som inte har någon fri passage mot strandlinjen bedöms motverka strandskyddets syfte med avseende på friluftslivets tillgänglighet till området. Vid tidigare avstyckningar runt Granarpssjön har hänsyn tagits till 7 kap. 18 f § miljöbalken om fri passage mellan bebyggelse och strandlinje. Denna fria passage ska anses betydande för det rörliga friluftslivet i området runt sjön. Området mellan strandlinje med brygga och bastu utgörs av tallskog och blåbärsris och bedöms inte som ianspråktagen hemfridszon. De ianspråkta tomterna bedöms slutar vid släntkrönet. Den fria passagen är anpassad till platsens topografi. Nämnden bedömer att det är möjligt med en fri passage i nord-sydlig riktning mellan fritidshusen och bastu/båthus med brygga nere vid sjön i

enlighet med sökandenas andrahandsyrkande. Fri utsikt mot sjön från fritidshusen innebär inte att tomtplatserna måste sträcka sig ner till strandlinjen. Den av Sveaskogs åberopade videoinspelningen över området styrker nämndens argument om att tomterna inte sträcker sig ner till strandlinjen.

Sveaskog har vidhållit vad bolaget tidigare har anfört i underinstanserna samt därutöver tillagt följande. Att lämna en fri passage mellan byggnad och strandlinje i de två aktuella avstyckningarna kommer inte vara betydande för det rörliga friluftslivet i området runt Granarpssjön. En fri passage skulle vara utan verkan för det rörliga friluftslivet eftersom allmänheten fortfarande skulle uppleva att detta inte är mark där allemansrätten råder. Dessutom finns det mindre gångvägar mellan sjön och bostadshuset som förstärker intrycket av att detta är ett område som inte allmänheten får nyttja. Idag finns det ingen passage längs med Granarpssjöns östra strand. De närboende och övriga personer som utnyttjar möjligheten att röra sig fritt i naturen använder sig av vägen som är belägen mellan 50 – 200 meter från sjöns östra strand. Sveaskog invänder mot nämndens bedömning av vad som är ianspråktagen tomtmark. Den viktigaste faktorn vid den bedömningen är avståndet till bostadshuset. Hur nära ska allmänheten få vara ett bostadshus utan att de boende blir störda och känner att deras privata sfär blir kränkt. Sveaskog anser att avståndet från bostadshusen i dessa två fall med god marginal även inkluderar stranden. Om man skulle följa nämndens definition av vad som är tomtmark skulle en fastighetsägare i princip alltid vara skyldig att tydligt visa vad som är tomt genom att anlägga gräsmatta, komplementbyggnader och parkeringsyta för att inte riskera att bli störd av att allmänheten är inne och rör sig inom hemfridszonen. Detta skulle medföra oskäligen kostnader för den enskilde fastighetsägaren, särskilt i de fall där bostadsfastigheten innehåller marktyper som inte är lämpliga att anlägga gräsmatta, komplementbyggnader eller parkeringsytor på.

Sveaskog har som bevisning åberopat en videoinspelning över de berörda områdena av fastigheten X.

A K, H K, G M och **G M** har inte yttrat sig i Mark- och miljööverdomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, följer bl. a. att fastighetsbildning inte får ske så att den strider mot strandskyddets syfte enligt 7 kap 13-18 §§ miljöbalken.

I 7 kap. 18 f § miljöbalken stadgas att beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Frågan i målet är om det ska lämnas en sådan fri passage för allmänheten mellan tomterna och strandlinjen som avses i 7 kap. 18 f § miljöbalken, eller om avstyckningslotterna från fritidshusen ned mot vattnet är ianspråktagen tomtmark, alternativt om samma område ingår i fritidshusens hemfridszon och därmed inte är ett allemansrättsligt tillgängligt markområde.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att även om avståndet mellan fritidshusen och strandlinjen inte är längre än cirka 20–25 meter, talar nivåskillnaden mellan fritidshusen och strandlinjen med bastu för att området nere vid stranden är allemansrättsligt tillgängligt. Vidare är det domstolens bedömning att inte heller den övriga byggnationen vid stranden eller i vattnet medför att området ska anses vara ianspråktagen tomtmark. Att ha fri utsikt mot sjön från fritidshusen är inte heller en sådan omständighet som medför att området ska anses vara ianspråktaget eller att det ingår i hemfridszonen. Mot bakgrund av att området mellan fritidshusen och strandlinjen således inte är ianspråktagen tomtmark och inte heller omfattas av hemfridszonen för fritidshusen föreligger hinder mot avstyckning enligt Sveaskogs förstahandsyrkande vid lantmäterimyndigheten, då en sådan avstyckning skulle strida mot strandskyddets syfte. Det ska således säkerställas att det vid avstyckningen av de två lotterna mellan fritidshusen och strandlinjen lämnas en fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i lantmäterimyndighetens bedömning att tillstånd enligt 4 kap. 26 § FBL för avstyckning av två fastigheter för fritidsändamål kan

medges i enlighet med Sveaskogs andrahandsyrkande hos lantmäteriet. Vad Sveaskog anfört medför ingen annan bedömning. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och lantmäterimyndighetens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Mikael Hagelroth och Eywor Helmenius, referent.

Föredraganden har varit Aurora Svallbring.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
4:3

DOM
2015-09-07
meddelad i
Växjö

Mål nr F 3662-14

KLAGANDE

Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag

Ombud: D M

MOTPARTER

1. A K

2. H K

3. G M

4. G M

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Jönköpings kommun beslut den 18 augusti 2014 i ärende nr F146073, se bilaga 1

SAKEN

Avstyckning från fastigheten Jönköping X

Dok.Id 305829

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:30 -

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver inställelsebeslutet och beviljar, med ändring av tillståndsbeslutet, tillstånd enligt 4 kap 26 § fastighetsbildningslagen (1970:988) FBL till avstyckning enligt det av Sveaskog vid förrättningen framställda första-handsyrkandet.

BAKGRUND

Sveaskog Förvaltnings AB (nedan Sveaskog) yrkade i ansökan till Lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun (nedan LM) i första hand avstyckningar från fastigheten Jönköping X enligt de köpekontrakt som bifogades ansökan om avstyckning. I andra hand yrkade Sveaskog att fastighetsbildning sker enligt Stadsbyggnadsnämndens i Jönköpings kommun (nedan nämnden) samrådsyttrande, det vill säga att fastighetsgränsen läggs 8-10 meter från strandlinjen och servitut bildas för brygga och båtplats.

LM beslutade den 18 augusti 2014 att ställa in förrättningen avseende förstahandsyrkandet och att medge tillstånd enligt 4 kap 26 § FBL för avstyckning av två fastigheter för fritidsändamål enligt andrahandsyrkandet.

LM har inför beslutet samrått med nämnden då hela den avyttrade marken är belägen inom strandskyddsområde. Nämnden bedömde att en fri passage ska finnas mellan tomterna och strandlinjen.

YRKANDEN M.M.

Sveaskog har överklagat LM:s inställelsebeslut av förstahandsyrkandet. Sveaskog har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver inställelsebeslutet och beviljar tillstånd enligt 4 kap 26 § FBL, för avstyckning enligt det av Sveaskog vid förrättningen framställda förstahandsyrkandet.

Sveaskog har anfört i huvudsak följande grunder till stöd för sitt yrkande.

Sveaskog anser att all mark som överlåtits i de två olika köpekontrakten är ianspråktagen tomtmark och därför inte omfattas av strandskydd. Ianspråktagandet mellan byggnad och strandlinje tar sig form av att köparna har uppfört bryggor, båtuppläggningsplatser, bastu, enkelt båthus, brunnar och mindre gångvägar från byggnaderna ner till respektive bryggor.

Allmänheten har enligt Sveaskog och köparnas vetskap aldrig använt aktuellt strandområde som passage och kommer med högsta sannolikhet inte använda det som passage eftersom det är uppenbart att marken ingår i hemfridszonen. Allmänheten använder sig istället av tillfartsvägen till de aktuella tomterna när de vill passera. Sveaskog menar också att fastighetsbildning kan ske i enlighet med de befintliga köpekontrakten eftersom markanvändningen inte ändras vilket i sin tur leder till att bestämmelserna i 3 kap. 2 § 2 st FBL inte motverkas.

De skäl som LM anger för sitt inställelsebeslut avseende förstahandsyrkandet grundar sig enbart på de samrådssvar som nämnden har lämnat i detta ärende. Särskild tonvikt har lagts på de informella samrådssvar som nämnden skickat till LM via e-brev.

LM är inte skyldig att följa nämndens samrådssvar vilket de i detta fall har gjort trots att det inte föreligger några skäl till att fastighetsbildning enligt förstahandsyrkandet inte kan ske.

Nämnden anger i sitt skriftliga samrådssvar att den bedömer att en fri passage mellan tomterna och strandlinjen ska finnas. Detta kan lösas trots att LM genomför fastighetsbildning enligt Sveaskogs förstahandsyrkande.

Vid avstyckning av fastigheten Y som ligger cirka 250 meter norr om de blivande fastigheterna har LM genomfört en fastighetsbildning utan att lämna någon markremsa mellan byggnad och strandlinje. Den fria passagen för allmänheten skapades istället genom att bilda ett servitut för gångväg till förmån för stamfastigheten och omgivande fastighet som även i detta fall var fastigheten X.

Sveaskog anser därför att LM kan genomföra fastighetsbildning i enlighet med befintliga köpekontrakt samtidigt som hänsyn tas till det skriftliga samrådssvar nämnden lämnat. Det svaret anger endast att det ska finnas en fri passage mellan byggnader och strandlinje. En fri passage kan skapas på fler sätt än att utelämna ett område mellan byggnaderna och strandlinjen i fastighetsbildningen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit syn i målet.

Mark- och miljödomstolen kunde vid synen konstatera följande. Båda de yrkade styckningslotterna är bebyggda med fritidshus. I omedelbar närhet av husen och invid vattnet finns bland annat bryggor, båthus och en sjöbod/bastu som tillhör ägarna av fritidshusen. Sjöboden/bastun med tillhörande trädäck ligger alldeles intill strandlinjen så att passage mellan byggnaden och vattnet inte är möjlig. Mellan fritidshusen och stranden finns en mycket brant slänt med gräsmatta närmast husen. Det är fri utsikt från husen till vattnet och sjöboden/bastun och bryggorna. Mark- och miljödomstolen har vid synen kunnat konstatera att avståndet mellan husen och sjön inte är längre än att hela det sålda området får anses ingå i hemfridszonen kring husen. De yrkade styckningslotterna får därmed anses ianspråktagna som tomtmark. Hinder mot avstyckningen enligt förstahandsyrkandet föreligger därmed inte.

Mark- och miljödomstolen finner, med hänsyn till ovanstående, skäl att upphäva LM:s inställelsebeslut av förstahandsyrkandet och bevilja tillstånd enligt 4 kap 26 § FBL, för avstyckning enligt Sveaskogs förstahandsyrkande vid förrättningen i LM.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 28 september 2015.

Lena Pettersson

Åke Pettersson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Åke Pettersson. Föredragande har varit beredningsjuristen Karin Lundström.