



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060301

DOM
2017-06-15
Stockholm

Mål nr
F 5994-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen dom 2016-06-21 i mål nr F 258-16,
se bilaga A

KLAGANDE

Bergvik Skog Väst AB,

Ombud: N L

MOTPARTER

1. ÅS

2. Länsstyrelsen i Värmlands län
651 86 Karlstad

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X samt Y och Z i Torsby kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

Dok.Id 1340299

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

BAKGRUND

Bergvik Skog Väst AB och ÅS ansökte 30 oktober 2015 om fastighetsreglering avseende överförande av ett 6,6 ha stort markområde från de av Bergvik Skog Väst AB ägda fastigheterna X och Y till ÅSs fastighet Z i enlighet med en träffad överenskommelse. Lantmäteriet beslutade den 15 december 2015 att ställa in förrättningen då fastighetsregleringen inte ansågs förenlig med bestämmelserna i 3 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Efter att Bergvik Skog Väst AB överklagat Lantmäteriets beslut avtog Vänersborgs tingsrätt, mark- och miljödomstolen, bolagets överklagande.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bergvik Skog Väst AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska upphäva underinstansernas beslut och återförvisa förrättningen till Lantmäteriet för bifall till ansökan om fastighetsreglering.

ÅS har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av.

Länsstyrelsen i Värmlands län har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har till stöd för sin talan hänvisat till vad som anförts i tidigare instanser och därtill tillagt i huvudsak följande: Bestämmelsen i 3 kap. 7 § FBL utgör inget hinder för förrättningens genomförande enligt ansökan då sådan skadlig inverkan inte uppkommer på skogsmark. Det är inte heller fråga om någon skadlig uppdelning eftersom det inte tillkommer någon skogsfastighet. Skogsmarken ifråga förs till en så kallad kombinerad bostadsfastighet som med hänsyn till de faktiska omständigheterna bör anses uppfylla kraven i 3 kap. 1 § FBL. I ett sådant fall ska inte 3 kap. 7 § FBL tillämpas annat än för att bedöma om otillåten skadlig inverkan sker på de fastigheter

som avstår skogsmark, skogsfastigheterna Y och X. Att så skulle kunna bli fallet har inte ifrågasatts av någon utan istället är det som bolaget framhållit rationellt för de båda skogsfastigheterna att avstå denna mark.

Med kombinerad bostadsfastighet menar bolaget att tomten tillgodoser ett ändamål som avser mer än en placering av ett bostadshus. Utöver mark för detta grundläggande behov av utrymme för bostadshus läggs också mark för att ge utrymme för de speciella behov som ett boende i glesbygd medför. Det handlar om möjlighet att kunna påverka den till huset anslutande naturmiljön, att i anslutande skogsmark kunna skapa en vacker naturmiljö samtidigt som gallring och röjning ger ved för uppvärmning. Ägaren kan då själv påverka skogens utseende och i viss omfattning ges också utrymme för husdjur och skogsbete. Eftersom ändamålet med fastigheten är att vara bostadsfastighet i glesbygd uppfylls lämplighetsvillkoren. Ändamålet kan inte uppnås på annat sätt.

Det finns i och för sig regler i 30 § skogsvårdslagen (1979:429) som medför att det till bostadsfastighet angränsande skogsbruket ska ta hänsyn till bostadsfastigheten och i viss mån lämna en skyddszon vid slutavverkning. Det är i detta mål långt ifrån bara fråga om att få till en skyddszon för att man från bostadsfastigheten ska slippa se avverkningsytor vid sådana tillfällen. En lämnad skyddszon vid sådana tillfällen utgör heller i sig ingen fin naturmiljö, ändamålet uppnås alltså inte på annat sätt än att den avsedda arealen förs till Z.

De lagändringar som vidtogs 1990 och 1993 har medfört att utgångspunkterna för bedömningen har förändrats väsentligt jämfört med vad som gällde vid FBLs tillkomst år 1972.

Till stöd för sin talan har bolaget gett in kartmaterial med exempel på andra områden i bolagets innehav som kan föras till bostadsfastigheter på motsvarande sätt samt beslut om liknande förändringar av fastighetsindelningen som bolaget fått genomföra.

Länsstyrelsen i Värmlands län har till stöd för sin inställning hänvisat till vad som anförts i tidigare instanser och därtill tillagt följande: Enligt länsstyrelsens mening är lagregeln i 3 kap. 7 § FBL tillämplig även i fall då mark avsedd för skogsbruk läggs till

en bostadsfastighet om skogsmarken undergår försämring av någon betydelse. Vidare är det länsstyrelsens uppfattning att Lantmäteriet har bedömt att det är fråga om just en sådan försämring och att Lantmäteriet lagt den bedömningen till grund för sitt beslut.

Länsstyrelsen har också tidigare anfört att Z efter ansökt reglering mer skulle bli att anse som en skogsbruksfastighet och att den i så fall inte är varaktigt lämpad som sådan. Länsstyrelsen vill framhålla att det är oklart om nuvarande ägare till Z avser att använda den tillkommande skogsmarken för veduttag eller skogsbruk. Objektivt anser länsstyrelsen att den aktuella skogen inte är särskilt lämplig för vedeldning.

Vedeldning kräver också miljövänlig utrustning för att detta ska vara ett skäl att beakta vid en fastighetsbildning. Det har inte framkommit att möjlighet till veduttag är ett bärande skäl för den fastighetsreglering som nu är under prövning.

Området som regleringen avser (cirka 6,6 hektar) är liten i skogsbrukshänseende och i förening med relativt låg bonitet ger det inte något nämnvärt ekonomiskt utbyte, vilket bör vara ett krav för att en sådan reglering ska anses förenlig med 3 kap. 1 § FBL.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

I samband med vissa jämkningar av lydelsen av 3 kap. 1 § FBL, som trädde i kraft den 1 januari 1991, angavs i förarbetena att avsikten med ändringen var att det på landsbygden ska vara möjligt att bilda bostadsfastigheter som inrymmer mark för viss näringsverksamhet samt för hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling. Vidare anfördes att en sådan bostadsfastighet inte får strida mot allmänna intressen, däribland 3 kap. 6 och 7 §§ FBL. Avseende skogsmark anfördes särskilt att det i princip krävs att skogsmarken saknar intresse för det aktiva skogsbruket och att mark inte kan överföras för att skapa en ”skyddszon” runt tomtplatsen (se prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 f.).

När 3 kap. 7 § FBL den 1 januari 1994 kompletterades med en ny andra mening och skyddet för skogsnäringen förstärktes angavs i förarbetena att paragrafen har utvidgats så att den nu utgör en spärr också mot fastighetsbildning som innebär skadlig delning av en skogsfastighet. Det anfördes vidare bl.a. att bestämmelsen i första hand ska

förhindra att fastigheter delas upp i mindre skogsbruksenheter som kan bli mindre ekonomiskt intressanta att sköta. Även i dessa förarbeten nämns skyddszon runt bebyggelse som exempel på olämplig fastighetsindelning (se prop. 1993/94:27 s. 25 och 35 f).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att den aktuella skogsmarken har en låg bonitet. Den är dock inte så låg att marken saknar intresse för det aktiva skogsbruket. Det har vidare inte framkommit att så stora brukningsproblem föreligger att rationellt skogsbruk inte kan bedrivas på bolagets fastigheter med nuvarande indelning. Det aktuella området är dock för litet för att det ska kunna bedrivas ett rationellt skogsbruk enbart inom detta.

Området som avses bli överfört uppgår till 6,6 ha och är således förhållandevis stort. Vidare har några mer utvecklade skäl för varför marken ska överföras och vad marken fortsättningsvis ska användas till inte redovisats. Den aktuella marken som avses bli överförd till Z kan därför genom en eventuell överföring inte anses byta karaktär till någon annan typ av mark än skogsmark. En eventuell överföring innebär således att 6,6 ha skogsmark inte längre skulle komma att brukas rationellt och inte heller har något annat ändamål. Åtgärden får således bedömas utifrån att marken även fortsättningsvis kommer att vara skogsmark. Vad som sägs i förarbetena om skyddet för skogsnäringen talar för att det i ett sådant fall ska ske en prövning mot 3 kap. 7 § andra meningen FBL.

Vid en sådan prövning finner Mark- och miljööverdomstolen i likhet med underinstanserna att den ansökta fastighetsregleringen strider mot 3 kap. 7 § andra meningen FBL. Vad bolaget anfört i övrigt föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås och mark- och miljödomstolens dom fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Johan Svensson, referent, tekniska rådet Karina Liljeroos och hovrättsrådet Ulf Wickström.

Föredragande har varit David Sandberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-06-21
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr F 258-16

KLAGANDE
Bergvik Skog AB

MOTPART
ÅS

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 15 december 2015 i ärende nr S151015, se bilaga 1

SAKEN

Inställd förrättning (fastighetsreglering berörande X, Y och Z i Torsby kommun)

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

Dok.Id 330081

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 15 december 2015 (ärende S151015) att ställa in förrättning avseende fastighetsreglering för fastigheterna Torsby X, Y och Z. Som skäl för beslutet angav Lantmäteriet att den ansökta delningen skulle medföra att ett område om ca 6,6 ha produktiv skogsmark skulle regleras till en idag lämplig bostadsfastighet om 1,981 ha och att detta skulle utgöra en skadlig delning som inte är förenlig med bestämmelserna i 3 kap. 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL).

Bergviks Skog AB har nu överklagat Lantmäteriets beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bergvik Skog AB (nedan bolaget) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut och återförvisa ärendet till Lantmäteriet för fastighetsreglering i enlighet med ansökan. Som grund för sitt yrkande har det i huvudsak anfört följande. Förrättningen strider inte mot bestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL. Området saknar betydelse vid brukandet av övrig skog inom berörda fastigheter. Området är beläget nära bostadsbebyggelse, vilket problematiserar det storskaliga skogsbruket och området väster om ÅSs tillfartsväg är så blött att det inte kommer att brukas. Vägen kommer att utgöra ny naturlig gräns, vilket innebär en förbättring jämfört med dagens förhållanden. Gränsen mellan Z och X samt Y är idag opraktisk och resurskrävande att upprätthålla i terrängen och kräver redan i dag en fastighetsbestämning om den skulle behöva markeras. Åtgärden minskar behovet av framtida fastighetsbestämning. Z är idag en bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling eller djurhållning. Skogsområdet ligger tätt inpå Ys bebyggelse och skulle komplettera fastigheten bra och skapa utmärkta förutsättningar för att nyttja fastigheten som en vedbrandsgård. Delningen innebär att det ekonomiska nyttjandet av skogen förbättras då området öster om vägen har sådan struktur att det med fördel brukas med storskaliga skogbruksmetoder, medan området väster om vägen med fördel brukas med småskaliga skogbruksmetoder. Resultatet av åtgärden innebär att båda fastigheterna som ombildas med hänsyn till

belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpade för sitt ändamål. I vart fall sker en väsentlig förbättring och en mer ändamålsenlig fastighetsbildning motverkas inte.

ÅS har medgett bolagets yrkande och anfört bl.a. följande. Han saknar i dagsläget servitut för och ”egen” utfart fastigheten. Genom köpet erhåller han såväl utfartsväg som möjlighet till egen vedbrand. Lantmäteriet har tidigare medgett liknande fastighetsreglering när fastigheten A reglerades ihop med del av fastigheten B. Båda byggnaderna på fastigheten värms upp med vedpanna.

Länsstyrelsen i Värmlands län har genom yttrande bestridit bifall till bolagets talan och i huvudsak anfört följande. Fastighetsregleringen medför skadlig delning som inte förenlig med bestämmelserna i 3 kap. 7 § FBL. Den nybildade fastigheten blir inte heller varaktigt lämpad för sitt ändamål i den mening som avses i 3 kap. 1 § FBL. Fastigheten Ys är idag en lämplig bostadsfastighet om knappt 2 hektar. Efter den föreslagna regleringen skulle fastigheten istället bli mer som en skogsbruksfastighet. Eftersom tillväxten är långt från de 200-250 kbm per år som är utgångspunkten vad gäller lämplighet, jfr prop. 1993/94:27 s. 35 f skulle fastigheten inte vara en lämplig sådan. Det förefaller oklart om syftet med förvärvet är skogsbruk eller veduttag. Då vedeldning i viss mening kan ifrågasättas ur miljösynpunkt är det av stor vikt att eldning kan ske i modern och miljövänlig eldningsutrustning. Det framgår inte om det blir någon god ekonomisk lösning ur vedeldningsperspektiv jämfört med om veden istället skulle köpas. Köpeskillingen kan vara väl hög för ekonomiskt lönsamt veduttag eftersom alla kostnader bör medräknas. Fastigheterna är även belägna i ett omarronderingsområde där staten sedan lång tid tillbaka strävat efter att förbättra skogsbruksfastigheters indelning och lämplighet vad gäller utformning. Avstyckningar av det nu aktuella slaget går tvärt emot vad staten eftersträvat.

Bolaget har genom bemötande i huvudsak anfört följande. Som skäl för beslutet har Lantmäteriet enbart anfört att fastighetsbildningen skulle innebära skadlig delning enligt andra meningen i 3 kap 7 § FBL. Mark- och miljödomstolen är därför, såvitt

bolaget kan förstå, förhindrad att pröva huruvida fastighetsbildningen även strider mot andra bestämmelser i FBL, t ex 3 kap. 7 § första meningen eller 3 kap 1 § FBL. Bergvik Skogs fastigheter X och Y har en areal på 2.602 respektive 54 hektar. En minskning med 5,4 respektive 1,2 hektar kan rimligen inte innebära en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Anmärkas bör att området om 1,2 hektar av fastigheten Y utgör ett separat skifte skilt från resterande del av fastigheten. Bergvik Skog delar Länsstyrelsens uppfattning att Z kan anses lämpad för sitt ändamål som bostadsfastighet utifrån 3 kap 1§ FBL. Detta utgör dock inget hinder mot att fastigheten görs än mer lämpad för detta ändamål. Länsstyrelsens uppfattning i fråga om vad som är ekonomiskt lämpligt för skogsbruket fall saknar utredningsstöd. Länsstyrelsen hänvisar till den gamla tumregeln hämtad från förarbetena att en lämplig skogsfastighet vid nybildning ska ha en produktionsförmåga på minst 200 m³sk/år. Bolaget kan bejaka den tumregeln för det fall det verkligen är fråga om att nybilda en skogsbruksfastighet. Det är det dock inte fråga om någon nybildning i detta fall utan istället ombildning av en bostadsfastighet till en än mer lämplig bostadsfastighet för boende, odling och veduttag. Den sökta åtgärden har därför ingen bäring på 3 kap 7 § FBL annat än i fråga om att pröva om den avträdande fastigheten genomgår en skadlig delning. Det allmänna intresset av att skapa större bostadsfastigheter som ger ökade förutsättningar för att bo kvar i glesbygder är även så pass stort att undantagsregeln i 3 kap 10 § FBL ger utrymme för att tillåta fastighetsbildningen. Åtgärden motverkar inte en framtida omarrondering som i dessa bygder i huvudsak har som mål att skapa mer rationella skogsfastigheter.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har genomfört sammanträde och syn i målet den 23 maj 2016.

Domstolen konstaterar inledningsvis att syftet med skadlighetsprövningen i första hand är att förhindra att fastigheter delas upp i mindre skogsbruksenheter som visserligen uppfyller kraven på lämplig arrondering men som skulle bli så små att de typiskt sett kan bli ekonomiskt mindre intressanta att sköta. Av motiven framgår att det inte kan anges några bestämda mått för hur stor skogsareal de fastigheter som

ny- eller ombildas måste ha. Klart är dock att fastigheterna måste vara så stora att de lämpar sig för ett rationellt bedrivet skogsbruk och att de måste ha den omfattningen att skogsägaren kan antas lägga ner rimliga resurser och rimligt intresse på att sköta skogen. En utgångspunkt kan enligt motivuttalandena vara att den nybildade fastigheten kan ge en årlig tillväxt om 200-250 m³ skog. Minimistorleken på en skogsbruksfastighet blir då till stor del avhängig av markens förmåga att producera virke, boniteten. Det framhålls dock att bedömningen om en delning är skadlig inte bör låsas till någon bestämd siffra, även om de angivna talen kan utgöra en lämplig utgångspunkt. (prop. 1993/94:27 s. 35 f).

Av utredningen i målet framgår att medelboniteten för skogsmarken har beräknats till 4,0 m³sk/ha. I likhet med länsstyrelsen konstaterar domstolen att tillväxten i området är långt ifrån de 200-250 m³ per år som kan användas som riktmärke enligt motiven. Frågan är dock om de skäl som framförts av Bergviks skog ändå ger stöd för att delningen inte ska anses som skadlig och ändå kan tillåtas i detta fall.

Vid synen kunde konstateras att området öster om ÅL tillfartsväg endast skiljs från Bergviks Skogs övriga skogsmarker genom en mindre grusväg. Det torde därför inte finnas några hinder mot att området brukas på samma sätt som övrig mark, oaktat områdets närhet till befintlig bebyggelse. Det föreligger därför inte skäl att anta att regleringen skulle förbättra det ekonomiska nyttjandet av skogen på så vis som Bergviks skog gör gällande. Det framstår vidare som tveksamt om ÅL skulle sköta den erhållna skogen på ett sådant rationellt sätt som krävs för att delningen inte ska anses som skadlig eller om avsikten - så som den framstår i yttrandet - endast är att ta ut ved för uppvärmning samt att erhålla tillfartsväg över egen mark.

Oaktat hur det förhåller sig beträffande uppgifterna om att skogsområdet väster om ÅL tillfartsväg är för blött för att kunna bruka kan domstolen endast pröva ansökan så som den har givits in till Lantmäteriet. Vid en sammanvägd bedömning anser domstolen att den ansökta delningen får anses strida mot 3 kap. 7 § 2 stycket FBL. Lantmäteriet haft därmed haft fog för beslutet att ställa in förrättningen. Med anledning av det ska överklagandet avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 12 juli 2016

Göran Stenman

Gunnar Bergström

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit beredningsjuristen Ylva Johansson.