



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-11-20 i mål nr F 1969-19,  
se bilaga A

## KLAGANDE

1. Rosfors byaförening
  
2. Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag

## SAKEN

Avstyckning från fastigheten XX i Piteå kommun  
(lantmäterimyndighetens ärendenummer BD18716)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 19 juni 2019 i ärende nr BD18716 och återförvisar målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning.

---

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag** och **Rosfors byaförening** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för avstyckning i enlighet med ansökan.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag** och **Rosfors byaförening** har vidhållit det som de anförde i mark- och miljödomstolen och tillagt bl.a. följande: Mark- och miljödomstolens bedömning att den sökta avstyckningen försämrar möjligheterna att upprätthålla syftet med reservatet är felaktig. Lokala och ideella krafter behövs för att hålla bagarstugan i gott skick. Genom avstyckningen ges Rosfors byaförening bättre förutsättningar att underhålla och nyttja bagarstugan. Huvuddelen av naturreservatet ägs av Sjulsmarks ungdomsbetesförening. Det finns alltså redan idag olika fastighetsägare inom reservatet. Föreskrifterna för naturreservatet innehåller inte något förbud mot avstyckning och inte heller något hinder mot att nuvarande ägare avyttrar hela fastigheten till valfri köpare. De begränsningar av rätten att förfoga över fastigheter i reservatet som följer av föreskrifterna gäller dock för samtliga fastighetsägare inom reservatet.

## YTTRANDE FRÅN LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen i Norrbottens län, som förelagts att yttra sig över överklagandena i målet enligt 16 kap. 11 § fastighetsbildningslagen (1970:988), har avstyrkt avstyckningen och anført bl.a. följande: Ideella engagemang är betydelsefulla för att levandegöra och bevara kulturmiljön i naturreservatet. Länsstyrelsen ser därför positivt på att Rosfors byaförening även i fortsättningen ges möjlighet att nyttja bagarstugan. Klagandena har emellertid inte tydliggjort varför arrende eller hyra inte är en lämplig upplåtelseform. Om avstyckningen genomförs finns inga hinder mot att föreningen i framtiden överlåter fastigheten till en ny ägare som inte har samma öppna och allmännyttiga

syfte som föreningen. På sikt riskerar avstyckningen därför att medföra en ökad grad av privatisering inom naturreservatet.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

I 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen anges att om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark gäller, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Frågan i målet är om bestämmelsen utgör hinder mot den sökta fastighetsbildningen.

I beslutet om bildande av naturreservatet anges att syftet är att bevara natur- och kulturmiljön på Rosfors bruk med tillhörande odlingslandskap. Ansökan avser ett markområde på 860 kvadratmeter där en gammal bagarstuga är uppförd. Annat har inte framkommit än att syftet med avstyckningen är att den ideella föreningen Rosfors byaförening ska använda och underhålla bagarstugan på ett sätt som främjar kulturmiljön i området, vilket alltså ligger i linje med reservatets syfte. Mark- och miljööverdomstolen kan vidare konstatera att de i målet aktuella reservatsföreskrifterna inte innehåller något förbud mot avstyckning (jfr rättsfallet NJA 1999 s. 735).

Länsstyrelsen har i stället avstyrkt den sökta avstyckningen med hänvisning till att föreningen i framtiden kan komma att överlåta fastigheten till en ägare som inte har samma öppna och allmännyttiga syfte som föreningen. Som klagandena har framhållit är dock samtliga fastighetsägare inom naturreservatet bundna av reservatsföreskrifterna. Om föreningen skulle överlåta fastigheten till en ny ägare skulle alltså även denne vara skyldig att iaktta de begränsningar som finns avseende rätten att förfoga över fastigheter inom reservatet.

Mot angiven bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att den sökta fastighetsbildningen kan ske utan att syftet med naturreservatsbestämmelserna motverkas. Det har därmed inte funnits skäl att ställa in förrättningen på denna grund. Som en följd av detta ska mark- och miljödomstolens dom ändras, lantmäterimyndighetens beslut undanröjas och målet återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning av ansökan.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsråden Ulf Wickström och Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Mattias Attorps.



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-11-20  
meddelad i  
Umeå

Mål nr F 1969-19

## PARTER

### Klagande

1. Rosfors byaförening
  
2. Sveaskog Förvaltnings Aktiebolag

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 19 juni 2019 i ärende nr BD18716, se bilaga 1

## SAKEN

Avstyckning från fastigheten XX \_\_\_\_\_

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

  

\_\_\_\_\_

Dok.Id 333044

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: <a href="mailto:mmd.umea@dom.se">mmd.umea@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se">www.domstol.se</a> , Info om vår personuppgiftsbehandling: <a href="http://www.umeatingsratt.domstol.se">www.umeatingsratt.domstol.se</a> eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

## **BAKGRUND**

Sveaskogs Förvaltnings Aktiebolag (Sveaskog) ansökte i juli 2018 hos Lantmäteriet (LM) av avstyckning för byautvecklingsändamål från fastigheten XX i Piteå kommun. Till ansökan bifogades ett köpeavtal, enligt vilket Sveaskog överlät ett område av XX till Rosfors Byaförening (föreningen).

Det överlåtna området är beläget inom naturreservatet Rosfors bruk och inrymmer en befintlig bagarstuga. Efter samråd med Länsstyrelsen i Norrbottens län (länsstyrelsen) ställde LM in förrättningen genom beslut den 19 juni 2019 på den grunden att en splittring av ägandet försämrar möjligheterna att upprätthålla syftet med reservatet och att åtgärden därmed stred mot 3 kap. 2 § andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, se bilaga 1.

Sveaskog och föreningen har var för sig överklagat LM:s inställelsebeslut till mark- och miljödomstolen.

## **YRKANDEN**

Sveaskog och föreningen har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver LM:s beslut och återförvisar målet till LM för genomförande av yrkade åtgärder i enlighet med inlämnad ansökan.

## **VAD PARTERNA HAR ANFÖRT M.M.**

Parterna har till stöd för sin talan anför i huvudsak följande.

### **Sveaskog**

Sveaskog äger den större skogsfastigheten XX. På fastigheten finns inom naturreservatet Rosfors bruk en äldre bagarstuga med eftersatt underhåll som för en symbolisk summa har överlåtits till föreningen. Sveaskog har tillsammans med föreningen ansökt om avstyckning. Köpeavtalet omfattar byggnaden och en mindre yta runt den om totalt cirka 860 kvadratmeter.

Förrättningslantmätaren har som grund för sitt beslut om inställande åberopat ett yttrande från länsstyrelsen och angett att en avstyckning skulle försämra möjligheten att upprätthålla syftet med reservatet och därmed inte vara tillåtlig enligt bestämmelserna i 3 kap. 2 § FBL.

Föreningen har visat ett stort intresse för bagarstugans bevarande och har med sitt engagemang och förvärv visat att man i högsta grad vill verka för att reservatets syften fullföljs.

Det finns inget i reservatsföreskrifterna som förbjuder avstyckning eller att mark överlåts från Sveaskog till annan ägare. Alla berörda torde vara medvetna om att reservatsföreskrifterna gäller oavsett vem som är ägare.

Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande mycket motsägelsefullt om att privatisering inte är lämpligt, att en hemfridszon skulle kunna uppstå, men att en bättre lösning skulle kunna vara ett arrende. Sveaskog kan inte se hur en arrendeupplåtelse skulle kunna tillskapas då stugan är tillbehör till bolagets fastighet. Möjligen kan länsstyrelsen mena att Sveaskog ska hyra ut bagarstugan istället. En uthyrning skulle inte förbättra intresset för underhåll och finansieringsmöjligheterna vad gäller den här typen av byggnad.

Påståendet att avsikten med avstyckningen är privatisering och utestängande av allmänheten eller en risk för framtida privatisering, måste betraktas som långsökt då reservatsföreskrifterna inte torde medge något sådant. Både Sveaskog och föreningen har för avsikt att långsiktigt vara kvar som ägare i området.

Varken Sveaskog eller föreningen har intresse av att utestänga besökare från området. Parkeringsfrågan som nämns av länsstyrelsen kan om behov finns lösas antingen inom förrättningsens ram genom ett servitut eller på annan lämplig plats inom Sveaskogs kvarvarande markinnehav.

Länsstyrelsens yttrande och LM:s inställelsebeslut är ett tråkigt agerande mot ett lokalt initiativ för att delvis med ideellt arbete bevara och på ett varsamt sätt gemensamt nyttja ett levande kulturarv.

En avstyckning förändrar inte pågående markanvändning och motverkar inte syftet med reservatet. Att föreningen får full rådighet med äganderätt ger starkare incitament att med varsam hand förvalta byggnaden för framtiden.

### **Föreningen**

Sveaskog äger skogsfastigheten XX. På fastigheten finns en äldre bagarstuga som är i stort behov av renovering. Boende i Rosfors använder bagarstugan och vill bevara den. I samband med att Sveaskog tänkte riva bagarstugan så överläts den i stället till föreningen för en symbolisk summa. Sveaskog har därefter ansökt om avstyckning. Köpeavtalet omfattar byggnaden och en mindre yta runt den om totalt cirka 860 kvadratmeter.

Föreningen har lagt ner mycket tid och pengar för att behålla byggnaden i ursprungligt skick. Föreningen har varit i kontakt med Norrbottens museum för råd och vägledning angående renovering. Föreningen har erhållit byggnadsvårdsbidrag från länsstyrelsen.

Renoveringen sker genom ideellt arbete av föreningens medlemmar. Föreningen har även sett till att det finns soptunnor för besökare på Rosfors bruk, vilket innebär mindre nedskräpning i ekoparken. Föreningens medlemmar håller rent på parkeringen och klipper gräsytor så att besökare kan parkera och strosa runt. Föreningen uppskattar att ekoparken Rosfors besöks av allmänheten och att även bagarstugan kommer att finnas tillgänglig för allmänheten.

Om föreningen endast skulle hyra bagarstugan så finns inte intresset att påkosta renovering samt genom ideellt arbete förvalta byggnaden på samma sätt som vid ägande. Föreningen är fullt medveten om att reservatsföreskrifterna gäller oavsett vem som är ägare.



## DOMSKÄL

### *Rättsliga förutsättningar*

Vid avstyckning gäller de allmänna lämplighets- och planvillkoren i 3 kap. FBL.

Enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL får fastighetsbildning inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Enligt andra meningen i nämnda stadgande får dock mindre avvikelser göras, om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas.

Fastigheten XX omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Av 3 kap. 2 § andra stycket FBL framgår att om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande av mark gäller, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Det överlåtna området är i sin helhet beläget inom naturreservatet Rosfors bruk (akt 25-P05/7).

### *Mark- och miljödomstolens bedömning*

Mark- och miljödomstolen noterar inledningsvis att LM ställt in förrättningen med hänvisning till att åtgärden anses strida mot 3 kap. 2 § andra *meningen* FBL. Enligt domstolens uppfattning torde LM ha avsett 3 kap. 2 § andra *stycket* FBL.

Vad mark- och miljödomstolen har att pröva i målet är om den sökta fastighetsbildningen kan ske utan att syftet med naturreservatsbestämmelserna motverkas. Av bestämmelserna (akt 25-P05/7) framgår att "[s]yftet med naturreservatet är att bevara natur- och kulturmiljön i en, för länet, unik helhetsmiljö, Rosfors bruk med tillhörande odlingslandskap. Det innebär också att bevara dagens pågående markanvändning som är jordbruksdrift med slätter eller bete som huvudinriktning samt att trygga möjligheterna för framtiden vad gäller åtgärder för att bevara kulturmiljön i området".

Enligt reservatsföreskrifterna är det inom reservatet förbjudet att bl.a. uppföra eller förändra byggnad. Vidare framgår det av skötselplanen för reservatet bl.a. att byggnader inte får rivras, flyttas, byggas om eller förändras utan länsstyrelsens tillstånd samt att vård- och underhållsarbete ska utföras med traditionella material och metoder på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Bagarstugan omnämns i skötselplanen såtillvida att den enligt planen kan disponeras med markägarens samtycke.

Mark- och miljödomstolen delar LM:s bedömning att en splittring av ägandet inom naturreservatet försämrar möjligheterna att upprätthålla syftet med reservatet och att den sökta åtgärden därmed strider mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Sveaskogs och föreningens överklaganden ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 11 december 2019.

Kristina Johnsson

Daniel Janonius Löwgren

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Kristina Johnsson och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren.



## 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](http://www.domstol.se).