



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2021-12-21
Stockholm

Mål nr
F 10723-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-09-16 i mål nr F 4964-20,
se bilaga

PARTER

Klagande B.D.

Ombud: Advokat J.H.

Motpart
M.P.v.G.

Ombud: Advokat L.S.

SAKEN

Inställd fastighetsreglering berörande A, D och E i Värmdö kommun
(Lantmäterimyndighetens diarienummer AB192461)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandet om syn.
 2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
-

Dok.Id 1754858

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten beslutade den 16 juni 2020 att ställa in förrättningen avseende fastighetsreglering berörande fastigheterna E, C och D i Värmdö kommun. Som skäl för beslutet angav lantmäterimyndigheten dels att den sökta fastighetsregleringen skulle medföra att två lämpliga bostadsfastigheter blev olämpliga på grund av sin storlek, dels att fastighetsregleringen skulle motverka strandskyddets syften. B.D. överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen, som i dom den 16 september 2020 avslog överklagandet.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.D. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska bifalla ansökan om fastighetsreglering och i andra hand ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut och återförvisa målet till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning. Vidare har B.D. yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn i målet.

M.P.v.G. har uppgett att hon inte har något att erinra mot att marken överförs från E till A och D. Hon utgår ifrån att berörda myndigheter och domstolar gör korrekta bedömningar i fråga om fastighetsbildningens genomförbarhet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B.D. har till stöd för sin talan anfört detsamma som i mark- och miljö-domstolen med i huvudsak följande tillägg: Den sökta regleringen skulle underlätta den framtida skötseln av området, bland annat genom att ersätta svåröverskådliga servitut. Servituten har tidigare orsakat missämja på ön. Det är inte svårt att tänka sig att en eventuell ny ägare till E skulle ha invändningar mot servituten. Den framtida vården av parkområdet, och de natur- och kulturvärden som finns i detta, skulle främjas av att servituten ersattes med full äganderätt. Om fastigheterna ändå inte skulle anses bli varaktigt lämpade för sitt ändamål kan fastighetsbildning i alla fall äga

rum med stöd av 3 kap. 9 § FBL eftersom åtgärderna innebär att fastighetsindelningen förbättras utan att en mer ändamålsenlig indelning motverkas. En proportionalitetsbedömning måste göras i målet mot bakgrund av regleringen av egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionens första tilläggsprotokoll. En sådan bedömning får ses som en slutlig kontroll av att en nekad fastighetsreglering inte är orimlig med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet.

M.P.v.G. har anfört i huvudsak följande: Hon har ingen avsikt att sälja fastigheten utan avser att fortsätta med de planer hon har på att förädla fastigheten på ett sätt som gör att den kommer allmänheten tillgodo. De servitut som belastar fastigheten är enkla till sin natur. Hon har svårt att se att de skulle bli tvistiga och leda till skada för natur- och kulturområden.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan om syn

Av 17 kap. 3 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, framgår att bevis genom syn på stället får tas upp i Mark- och miljööverdomstolen endast om det finns synnerliga skäl. Mark- och miljööverdomstolen anser att den utredning som finns i målet är tillräcklig för avgörandet av målet och att det saknas skäl att hålla syn. Yrkandet om syn därför ska avslås.

Frågan om fastighetsregleringens tillåtlighet

Såväl lantmäterimyndigheten som mark- och miljödomstolen har bedömt att den sökta fastighetsregleringen strider mot 3 kap. 1 § FBL då den skulle medföra att A och D till storlek och omfång blir olämpliga fastigheter. De har även ansett att den sökta fastighetsregleringen motverkar syftet med strandskyddet och därmed även står i strid med 3 kap. 2 § FBL. Mark- och miljööverdomstolen delar denna bedömning och anser vidare att den sökta fastighetsregleringen inte skulle medföra att fastighetsindelningen förbättras på sådant sätt att den uppfyller kraven i 3 kap. 9 § FBL.

Domstolen övergår därmed till att pröva frågan om en proportionalitetsbedömning ska göras.

Av Europadomstolens praxis och av 2 kap. 15 § regeringsformen följer att egendoms- skyddet kräver en proportionalitetsbedömning i det enskilda fallet, något som har fått genomslag på ett flertal rättsområden. Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2018 s. 753 konstaterat att FBL:s bestämmelser om tvångsvis marköverföring inte fullt ut tillgodoser kravet på en proportionalitetsbedömning och att kravet på en sådan bedömning istället får tillgodoses genom en från FBL fristående proportionalitets- avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

Egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen omfattar inte bara ett skydd mot att det allmänna tvångsvis tar annans egendom i anspråk. Det utgör även ett skydd mot att en ägares möjligheter att fritt använda sin egendom begränsas. Detta uttrycks i förar- betena så att ingen kan tvingas att tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Härmed avses allehanda inskränkningar i form av t.ex. byggnadsförbud och strand- skyddsförordnande (prop. 1993/94:117 s. 48 f).

Mot denna bakgrund och i enlighet med Högsta domstolens ovan nämnda avgörande anser Mark- och miljööverdomstolen att en proportionalitetsavvägning ska göras som ett led i bedömningen av fastighetsbildningens tillåtlighet. Vid en sådan bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att det enskilda intresset av att tillåta den sökta fastighetsbildningen för bostadsändamål inte väger så tungt att det ska ges företräde framför de i målet föreliggande starka allmänna intressena, däribland intresset av att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv. Det finns inte någon omständighet i det aktuella fallet som vid en proportionalitetsbedömning leder till en annan bedömning.

Sammanfattningsvis finner alltså Mark- och miljööverdomstolen, i likhet med mark- och miljödomstolen, att lantmäterimyndigheten haft fog för beslutet att ställa in förrättningen. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, tekniska rådet Börje Nordström och hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-09-16
meddelad i
Nacka

Mål nr F 4964-20

KLAGANDE

1. B.D. *A och B*
2. L.S. –

Ombud för 1–2: advokat J.H.

MOTPART

M.P.v.G. *C, Värmdö kommun*

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets inställandebeslut den 16 juni 2020 i ärende nr AB192461, se [domsbilaga 1](#)

SAKEN

Inställd fastighetsreglering berörande A, D och E i Värmdö kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet vad beträffar L.S..
 2. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
 3. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
-

BAKGRUND

Den 16 juni 2020 ställde Lantmäteriet, LM, in en förrättning avseende fastighetsreglering berörande A, D och E i Värmdö kommun. Som skäl för inställandet angav myndigheten dels att den sökta fastighetsregleringen skulle medföra att två lämpliga bostadsfastigheter blev olämpliga med hänsyn till storleken (över ett hektar vardera för A och D istället för som hittills 2460 m² respektive 1543 m²) och därmed strida mot 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, dels att fastighetsbildningen skulle motverka strandskyddets syften och därmed strida mot 3 kap. 2 § FBL.

YRKANDEN M.M.

B.D., som äger A och D, samt L.S. har överklagat inställandebeslutet och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva detta samt i första hand bifalla deras yrkande i förrättningsansökan om fastighetsreglering eller i andra hand återförvisa förrättningen till LM för genomförande av detta yrkande.

De har begärt att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på plats.

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

A

Markregleringen till A omfattar det parkområde som ligger runtomkring fastigheten och ner mot vattnet. A har redan i dag väldigt omfattande servitutsrättigheter inom detta område — rätt att sköta och underhålla parken, att nyttja sandstranden, att ha och bibehålla kaj, båthus, brygga, bod, bastu/gäststuga m.m. E har mer eller mindre avhänt sig rättigheterna till området till förmån för A. I praktiken är rättigheterna så omfattande att de kan jämföras med ett ägande. En överföring av markområdet kommer således inte att medföra någon förändring i praktiken vad gäller nyttjandet av området eller i den pågående markanvändningen.

Däremot skulle överföringen ha den positiva effekten att nämnda servitut — som är många, snåriga och svåröverskådliga — skulle kunna släckas ut. I dag föreligger, så vitt B.D. känner till, inga direkta tvister vad gäller exakt var och hur servituten ska utövas, men det finns självklart inga garantier för att sådana diskussioner kan uppkomma i framtiden. Detta vore djupt olyckligt, då rättigheterna de facto utgör en stor del av det värde som finns i A och som B.D. har betalat för då hon förvärvade fastigheten.

En marköverföring skulle således medföra ett enklare, bättre och mer lättöverskådligt brukande och nyttjande av markområdet än vad som är fallet i dag. Framtida tvister och trätogrunder skulle undvikas och vården av parken och kulturmiljön skulle främjas. Detta utgör skäl för att tillåta att bostadsfastigheten blir större än vad som kanske är normalt (dvs. större än vad som har bostadstomts karaktär).

Utöver det ovan anförda ska framhållas att det sedan 1990 har blivit lättare att bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter. Av t.ex. NJA 2017 s. 708 framgår att sådana fastigheter kan avse boende i kombination med skog för uttag av husbehovsved. Den mindre del skog som finns inom aktuellt markområde kommer med fördel kunna användas av A för att täcka bostadens vedbehov. I dag saknas rättighet att ta ved för husbehov på ön. Även detta utgör skäl för att storleken på fastigheten kan anses lämplig.

Enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att syftet med t.ex. naturvårdsföreskrifter inte motverkas. LM har anført att varje utökning av en bostadsfastighet — oberoende av vilken areal som tillförs — ska ses som en utökning av tomtmarken. LM har vidare hänvisat till NJA 1971 s. 421 och anført att det av rättsfallet framgår att mark som är allemansrättsligt tillgänglig inte kan ingå i en bostadsfastighet eftersom risk för privatisering genom avhållande effekt för allmänheten finns. Endast mark som är lagligen ianspråktagen, menar LM, kan tillhöra en bostadsfastighet. B.D. håller inte med LM i deras bedömning och kan för sin del konstatera att det finns gott om fall då även icke privatiserad mark kommit att regleras över till en bostadsfastighet (trots att det inte rört sig om s.k. kombinerade bostadsfastigheter). Man måste i stället göra en

avvägning mellan nyttan med åtgärden och dess påverkan på motstående allmänna intressen, så som strandskyddet.

Ser man på A är bebyggelsen sådan att den är väl definierad, som en samlad gårdsbebyggelse. Fastigheten omges på tre sidor av branta bergssidor, som omöjliggör en utvidgning av tomtplatsen i dessa riktningar. Österut, mot parken och vattnet, är tomtplatsen avgränsad av en häck och utanför denna sluttar marken relativt brant ner mot parken. Inte heller åt detta håll kan tomtplatsen utvidgas. Nere vid vattnet intill det område på E som är tänkt att regleras över, är det redan fullt utbyggt och ianspråktaget genom kajanläggningar, stora bryggdäck och olika byggnader. Bebyggelsen gör att strandområdet helt, eller till stor del, är privatiserat och saknar betydelse för utövandet av allemansrätten.

B

D skulle genom markregleringen bli ca 1,25 ha stor. Den mark som föreslås överförs till fastigheten består av otillgänglig och brant skogsmark och berghällar. Även för D finns behov av att ta ved för husbehov, vilket motiverar att utökningen av bostadsfastigheten ska godkännas.

Allemansrätten utövas inte på Karklö D, eftersom den är i sin helhet privatiserad. Det finns å andra sidan heller inga möjligheter att utöka tomtplatsens storlek, eftersom fastigheten/tomten är omgiven av dels branta klippor, dels en bebyggd bostadsfastighet. Marköverföringen skulle således inte medföra någon skada för allmänna intressen.

DOMSKÄL

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde. De klagande har givits tillfälle att slutföra sin talan.

Domstolen har bedömt att syn inte behövs för målets avgörande, varför yrkandet om syn ska avslås (3 kap. 5 § lagen om mark- och miljödomstolar).

L.S. äger inte någon berörd fastighet och har, trots föreläggande därom, inte visat att han på annan grund är sakägare i FBL:s mening. Hans talan ska därför avvisas.

Mark- och miljödomstolen håller inte med LM om att 7 kap. 25 § miljöbalken är tillämplig vid prövning enligt 3 kap. 2 § FBL, vilket bl.a. innebär att B.D.s argument inte är relevanta i den del de avser att det ska göras en *avvägning mellan nyttan med åtgärden och dess påverkan på motstående allmänna intressen, så som strandskyddet*. Mark- och miljödomstolen gör i övrigt ingen annan bedömning än LM gjort. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [domsbilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande kan ske senast den 7 oktober 2020. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.



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.