



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060307

DOM
2021-12-13
Stockholm

Mål nr
F 12559-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-10-20 i mål nr F 3268-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

B R

Motparter

1. Länsstyrelsen i Norrbottens län

2. H E

Ombud: B-M E

3. S E dödsbo

SAKEN

Avstyckning från fastigheten X i Jokkmokks kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer lantmäterimyndighetens beslut den 9 oktober 2019 i ärende nr BD18969 om avstyckning från fastigheten X i Jokkmokks kommun. _____

Dok.Id 1747923

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B R har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens beslut om avstyckning från fastigheten X i Jokkmokks kommun.

Länsstyrelsen i Norrbottens län har medgett **B Rs** ändringsyrkande.

H E har yttrat sig men inte angett någon inställning till ändrings-yrkandet.

S E dödsbo har fått möjlighet att yttra sig men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B R har anfört i huvudsak följande:

Enligt rennäringslagen (1971:437) får den som är av samisk härkomst använda mark och vatten inom ett renskötselområde till underhåll för sig själv och sina renar. Av lagen framgår vidare att rennäring ska bedrivas med bevarande av naturbetesmarkernas långsiktiga produktionsförmåga så att dessa ger en uthålligt god avkastning samtidigt som den biologiska mångfalden behålls. Skogsrenskötsel är den huvudsakliga verksamhet som ska bedrivas på den avstyckade fastigheten.

Gårdsstället Harrijaur (blivande Y) är beläget på en gammal ”lappvall” som har använts av hennes släkt sedan 1700-talet. Fastighetens odlade mark som idag är beväxt med gräs ska användas för stödutfodring av renar under vintern. På fastigheten finns även gott om sly vilket kan användas som vinterfoder. Dagens skogsrenskötsel kräver tillgång till hagar i anslutning till bostället för att tämja nya ledarrenar samt för att kunna hålla uppsikt över svagare renar. Betesförhållandena har försämrats under de senaste 20 åren vilket kräver tillgång till fler tillfälliga hagar. Renarna behöver dessutom närhet till vatten. Det båthus som finns vid stranden kan ses som en

kombinerad förvaringsbod för foder samt båthus. Fastigheten är också en viktig förutsättning för att möjliggöra generationsväxling inom samebyn.

Länsstyrelsen i Norrbottens län har anfört i huvudsak följande:

Länsstyrelsen är positiv till den planerade avstyckningen utifrån de skäl som B R har redovisat i Mark- och miljööverdomstolen. Att bostället har en lång historia på platsen innebär sannolikt att platsen hyser intressanta natur- och kulturvärden. Dessa typer av gårdsställen är relativt ovanliga och utgör landskapshistoriska markörer som visar hur landskapet har använts. De samiska lämningarna sedan 1700-talet som inte är fornlämningar är ofta mycket subtila i landskapet. Dessa boplatser och följande nybyggen kan därför spegla hur landskapet har nyttjats samt hur renskötseln och därmed det samiska nyttjandet av landskapet förändrades under den här tiden, bland annat på grund av koloniseringen av lappmarkerna. I dagsläget har platsen sannolikt en rak koppling till sin historiska tillkomst. Ärjemarksbruk med flera försörjningsmöjligheter (där mark även odlades upp) var vanligt vid den tiden i dessa områden och det var inte ovanligt att man även hade andra djur än renar.

Att renar är fritt strövande djur motsäger inte att de av olika anledningar behöver hållas i hägn som behövs för renskötseln. Renskötsel kan bedrivas på olika sätt och längre perioder med renar i hägn är inte ovanligt förekommande och förenligt med rennäringslagen. Dessa hägn behöver inte heller öppen mark, utan förläggs ofta på skogsbeklädd mark. Länsstyrelsen ser ingen anledning att misstro B Rs uppgifter om hur den aktuella marken är tänkt att användas och hur användningen ska främja de kultur-, natur- och landskapsmiljömässiga värdena på platsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om avstyckningen från fastigheten X är förenlig med bestämmelserna i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, när stycknings-lotten förutom bostadshus samt ekonomi- och komplementbyggnader även innefattar jordbruks- och skogsmark inom strandskyddsområde.

Enligt 3 kap. 1 § FBL ska varje fastighet som nybildas eller ombildas bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Som huvudregel ska inte mer mark läggas till en bostadsfastighet än den mark som får användas som tomtmark. Efter vissa lagändringar 1990 finns det dock på landsbygden möjlighet att bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter, om fastighetsbildningen inte hindras av något motstående intresse. Lämplighetsprövningen ska knyta an till fastighetens användningssätt och göras utifrån det av sökanden angivna ändamålet.

När det gäller möjligheten att bilda kombinerade bostadsfastigheter inom strandskyddat område var avsikten att behålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt. I vissa undantagsfall ansågs det dock kunna accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer. Stor försiktighet måste dock iakttagas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när. (Se prop. 1989/90:151 s. 22 f.)

Den aktuella avstyckningslotten omfattar 7,2 hektar, vilket är betydligt mer mark än vad som i normalfallet kan tillföras en bostadsfastighet. Enligt B R är emellertid syftet med åtgärden att, vid sidan av bostadsändamålet, bedriva skogsrenskötsel och detta ändamål kräver tillgång till bostadsnära hagar, som kan förläggas i skogsmark, samt möjlighet till uttag och produktion av foder. Det saknas anledning att ifrågasätta de uppgifter som B R har lämnat om hur fastigheten ska användas. Den tänkta användningen av fastigheten kan, som länsstyrelsen har anfört, antas främja värden av platsens natur- och kulturmässiga värden. Det finns inte skäl att anta att avstyckningen kommer att medföra några förändringar beträffande den mark som är ianspråktagen som tomt. Bostadsbebyggelsen på styckningslotten är befintlig och belägen cirka 200 meter från stranden. Mark- och miljööverdomstolen gör därför bedömningen att den fastighet som lantmäterimyndigheten har avstyckat är lämplig enligt 3 kap. 1 § FBL och att fastighetsbildningen inte strider mot strandskyddets syften enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Mikael Hagelroth och Ingrid Åhman, referent, samt tekniska rådet Karina Liljeroos.

Föredragande har varit Harry Hodzic.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-10-20
meddelad i
Umeå

Mål nr F 3268-19

PARTER

Klagande

Länstyrelsen i Norrbottens län

Motparter

1. H E

2. S E

3. B R

4. B R

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Lantmäteriet den 9 oktober 2019 i ärende nr BD18969, se bilaga 1

SAKEN

Avstyckning från fastigheten Jokkmokk X

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets beslut den 9 oktober 2019 i ärende nr BD18969 om avstyckning från fastigheten X i Jokkmokks kommun och ställer in förättningen i den delen.

Det ankommer på Lantmäteriet att göra erforderliga ändringar i förrättningsakten i anledning av denna dom.

Dok.Id 364706

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

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 9 oktober 2019 att dels avstycka ett område från fastigheten X, dels genom fastighetsreglering överföra ett markområde från fastigheten A till fastigheterna X. Fastigheterna är belägna i Jokkmokks kommun. X ägs av H E och S E, och A ägs av B R och B R. Till grund för avstyckningen låg ett köpekontrakt genom vilket B R förvärvat ett markområde inom X.

X är en skogsbruksfastighet om cirka 590 hektar. Fastigheten är belägen vid sjön Hårrejávrré. Genom LM:s beslut har ett markområde om 7,2 hektar avstyckats från den fastigheten till blivande Jokkmokk Y. Av hand-lingarna framgår att syftet med avstyckningen är att bilda en bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning och veduttag för husbehov.

Inom styckningslotten finns en befintlig tomtplats med bostads- och komplementbyggnader utanför strandskyddsområdet samt ett båthus vid strandkanten, ca 200 meter söder om tomtplatsen.



Delar av X. Karta från Mark och Miljö-GIS.

Länsstyrelsen i Norrbottens län (länsstyrelsen) har överklagat LM:s beslut om avstyckning från X.

YRKANDE M.M.

Länsstyrelsen har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver LM:s beslut om avstyckning från X och återförvisar målet till LM för fortsatt handläggning.

S E, B R och B R har motsatt sig att länsstyrelsens överklagande bifalls. H E har inte avgett något eget yttrande i målet.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

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

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att LM:s strider mot 3 kap. 1 § och 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL ska varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas.

Genom 1990 års lagändringar infördes en möjlighet att bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter. Av Högsta domstolens avgörande NJA 2017 s. 708 framgår att sådana fastigheter kan avse boende i kombination med skog för uttag av husbehovsved. Frågan i detta ärende är om en sådan fastighet kan tillåtas inom det strandskyddade området som avses.

Vid lämplighetsbedömning ska hänsyn tas till eventuella motstående allmänna intressen. Gällande fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår av förarbetena till 1990 års lagändringar att avsikten var att behålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt. I vissa undantagsfall skulle det kunna accepteras att en större

bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. om fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Stor försiktighet måste dock iakttas vid tillämpningen för att de allemansrättsliga intressena inte motverkas.

Av förarbetena till miljöbalken framgår att strandskyddets syften är långsiktiga, och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 s. 84). Det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis inanspråktagande av strandområden. Redan den risk för en förändring av markens karaktär som följer när marken får ingå i en bostadsfastighet kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr F 6748-18).

En stor andel av blivande Y ligger inom strandskyddat område. Enligt motivering ovan har lagstiftarens avsikt varit att stor restriktivitet ska gälla och att det endast är i undantagsfall som en s.k. kombinerad bostadsfastighet bör kunna bildas inom ett strandskyddsområde.

I detta fall har det inte framkommit några särskilda omständigheter som talar för att det här skulle vara frågan om ett sådant undantagsfall. Tvärtom är de motiv som har framförts för den sökta fastighetsbildningsåtgärden/avstyckningen allmängiltiga och skulle i princip kunna åberopas vid varje fastighetsbildning gällande en kombinerad bostadsfastighet inom strandskyddat område. Resultatet av fastighetsbildningen skulle bli en kombinerad bostadsfastighet som omfattar strandskyddad skogsmark utmed och kring en strandlinje. Även om markanvändningen fortfarande avser skogsbruk kan karaktären på skogsbruket förändras, då skogsmarken ingår i en kombinerad bostadsfastighet istället för en större jordbruksfastighet. Det kan enligt Mark- och miljööverdomstolen i mål nr F 6748-18 inte uteslutas att en sådan fastighetsbildning i ett längre tidsperspektiv kan leda till en ökad privatisering. Enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning är detta inte förenligt med den restriktivitet som ska gälla enligt förarbetsuttalanden och tidigare praxis. Med hänsyn till strandskyddets långsiktiga perspektiv finns det fortfarande starka skäl att upprätthålla en sådan restriktivitet.

Ett båthus är inte av sin karaktär privatiserande och kan därmed inte anses utgöra ianspråktagen mark i strandskyddets mening. I detta fall kan båthusets koppling till det privata området (tomtplatsen) inte heller anses utvidga tomtplatsens hemfridszon, då befintlig tomtplats är belägen över 200 meter från båhuset med skogsmark emellan. Tillgången till båhuset kan istället lösas med servitut.

Länsstyrelsen finner mot denna bakgrund att fastigheten inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål och att fastighetsbildningen motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna. Den sökta fastighetsbildningen strider därmed mot 3 kap. 1 § och 2 § andra stycket FBL. Förrättningen bör därför ställas in i den del som avser avstyckning och återförvisas till LM för ny handläggning där en avstyckning för bostadsändamål utanför strandskyddsområdet prövas.

S E

X är en skogsfastighet om ca 500 hektar och blivande Y är ca 7 hektar. Den nya ägaren kommer att bruka bostadsfastigheten med mindre djur-hållning och med veduttag. Dessutom tillhör marken samebyns renskötseområde. Köparen är själv renskötare inom samebyn. Köparna är släktingar till dem, på deras mors sida. Eftersom båda köparna är renskötare och de köper de nybildade fastigheterna för att nyttja dem inom sin verksamhet kommer markområdet mot stranden inte att förändras inom överskådlig tid.

Den nybildade fastigheten Jokkmokk Y är lämplig för den verksamhet som den nya ägaren kommer att bedriva och strandskyddet kommer inte att påverkas. Markanvändningen kommer i framtiden att vara låg aktivitet vad gäller skogsbruk inom strandskyddsområdet. Det området består av fuktig mark och myrmark som inte går att använda till någon bebyggelse eller ytterligare fastighetsbildning. Området kommer alltså inte att förändras.

Han anser att blivande Y blir varaktigt lämplig för sitt ändamål och att den fastighetsbildningen ska godkännas.

BR

Hon anser att blivande Y blir varaktigt lämpad för sitt ändamål och att den fastighetsbildningen ska godkännas.

Hon är ordförande i Slakka skogssameby och aktiv renskötare sedan över 30 år. Skogssamebyn har sitt renskötselområde på bl.a. X. Förvärvet av blivande Y är en del i Slakka skogssamebys utvecklingsplan. Målet är att underlätta för en aktiv kommande generationsväxling, där själva bostadshuset kommer att utgöra ett boende för nästa generation renskötare inom skogssamebyn.

Blivande Y kommer att brukas för mindre djurhållning och veduttag. Vad gäller strandskyddet kommer det inte att påverkas av renskötelsen. Själva grunden för skogsrensskötseln är att renarna rör sig över olika typer av marker för att hitta lämpligt bete. Exempel på dylikt bete är sly, vilket utgör en väsentlig del av härvarande strandskyddsområde.

Den myrmark och annan fuktig typ av mark som finns inom strandskyddsområdet på blivande Y kommer på intet sätt att påverkas negativt av att vara en del av renbetesmark. Snarare kommer den strandskyddade delen av fastigheten att istället utvecklas positivt.

Av 7 kap. 16 § första stycket miljöbalken framgår att förbuden i 15 § inte gäller byggnader, anläggningar, anordningar eller åtgärder som inte avser att tillgodose bostadsändamål, om de behövs för jordbruket, fisket, skogsbruket eller renskötelsen och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet.

Blivande Y ska brukas för mindre djurhållning och veduttag samt för renskötsel. Strandskyddet undantas enligt 7 kap. 16 § miljöbalken för bl.a. fisket och renskötelsen.

B R

Det finns felaktigheter i länsstyrelsens överklagande, arealen för fastigheten X är ca tio gånger större än det länsstyrelsen uppger i överklagandet. Dessutom framgår det inte i överklagandet på vilket sätt fastigheten A berörs av överklagandet, annat än av rubriken. Vidare nämns inte blivande Y i rubriken, men hela överklagandet handlar om den fastigheten.

Det kan tilläggas att marken närmast stranden är mer eller mindre att betrakta som sumpmark med flera kallkälldrog som rinner ner mot sjö, vilket gör marken blöt och inte inbjuder till någon promenad i området. Man kan lätt räkna de personer, förutom fastighetsägarna, som gått vid stranden de senaste tio åren på ena handens fingrar, om någon alls har gått där.

DOMSKÄL

LM har avstyckat ett 7,2 hektar stort område från X för bildande av en ny bostadsfastighet, blivande Y. Länsstyrelsen har överklagat beslutet och yrkat att det upphävs. Länsstyrelsen har inte framfört några synpunkter på styckningslottens storlek, utan har till stöd för sitt överklagande anfört att fastighetsbildningen motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna.

LM har bedömt att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas vid ansökta fastighetsbildningen. LM har dock inte lämnat någon närmare motivering till den bedömningen.

Enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL ska varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas.

Det är möjligt att bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet, mindre djurhållning och uttag av husbehovsved. Det är dock endast i vissa

undantagsfall som det kan accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens domar den 23 september 2016 i mål nr F 10213-15 och den 2 september 2019 i mål nr F 6748-18).

Av förarbetena till miljöbalken framgår att strandskyddets syften är långsiktiga, och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 s. 84). Det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis ianspråktagande av strandområden. Redan den risk för en förändring av markens karaktär som följer när marken får ingå i en bostadsfastighet kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se bl.a. Högsta domstolens refererade avgörande NJA 1971 s. 421).

Avståndet mellan befintlig bebyggelse inom styckningslotten och sjön är ca 200 meter, och en relativt stor del av styckningslotten ligger inom strandskyddat område. När det gäller sjöboden bedömer domstolen, i likhet med länsstyrelsen, att den inte ger upphov till någon hemfridszon utöver den plats som den tar i anspråk.

Behovet av veduttag för husbehov kan enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte i sig utgöra ett skäl att tillåta att en fastighet bildas inom ett strandskyddat område. När det gäller frågan om djurhållning, så har det inte lämnats någon närmare beskrivning av den djurhållning som är tänkt att bedrivas på styckningslotten. Med tanke på att renar är fritt strövande djur, så kan djurhållningen inom styckningslotten rimligen inte avse renskötsel. På LM:s dagboksblad finns en anteckning om att det kan bli aktuellt att hålla får på styckningslotten, men den uppgiften är enligt domstolen alltför vag för att kunna ligga till grund för ett beslut att bilda en s.k. kombinerad bostadsfastighet inom strandskyddat område.

Stor försiktighet ska iakttas när det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område, och enligt mark- och miljödomstolen har det inte framkommit några särskilda omständigheter som talar för att det i det aktuella fallet är frågan om ett

sådant undantagsfall när en kombinerad bostadsfastighet kan tillåtas att bildas inom ett strandskyddsområde. Vad S E, B R och B R har anfört i domstolen ändrar inte den bedömningen.

Mark-och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att styckningslotten inte blir en varaktigt lämpad fastighet för sitt ändamål och att fastighetsbildningen motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna. Den sökta avstyckningen strider därmed mot 3 kap. 1 § och 3 kap. 2 § andra stycket FBL. LM:s beslut om avstyckning av X ska därför upphävas.

Länsstyrelsen har yrkat att målet återförvisas till LM för ny handläggning, där en avstyckning för bostadsändamål utanför strandskyddsområdet prövas. Både S E, B R och B R har emellertid motsatt sig detta. Mot den bakgrunden finner mark- och miljödomstolen inte anledning att återförvisa målet till LM för fortsatt handläggning. Förrättningen såvitt gäller avstyckning bör i stället ställas in.

LM:s beslut om bildande av servitut 2510-2019/14.1 (fiske) till förmån för styckningslotten och beslutet att X ska avstå andelar i gemensamhets-anläggningen B till styckningslotten är direkt avhängiga av beslutet om avstyckning. Något särskilt beslut om upphävande av de besluten behöver därför inte meddelas. Däremot ankommer det på LM att göra erforderliga ändringar i förrättningsakten med anledning av denna dom.

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

Överklagande senast den 10 november 2020.

Kristina Johnsson

Britt-Inger Rönnbäck

I domstolens avgörande har rådmannen Kristina Johnsson och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Isabelle Ekbäck.