



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2021-08-20
Stockholm

Mål nr
F 2340-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-02-10 i mål nr F 2864-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Gävleborgs län

Motparter

1. DE

2. MS

3. OS

SAKEN

Fastighetsreglering rörande fastigheterna A och B i Söderhamns kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenummer X17577)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut den 13 september 2018 i ärendenummer X17577 förutom beslutet om fördelning av förrättningskostnad samt ställer in förrättningen.

Dok.Id 1703889

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen i Gävleborgs län har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut.

MS och **OS** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

DE har fått tillfälle att yttra sig men inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen i Gävleborgs län har i huvudsak anfört följande till stöd för sin talan: Fastighetsregleringen uppfyller inte lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Enligt förarbetena till lagen får större bostadsfastigheter med kombinerat ändamål på landsbygden bara bildas i vissa situationer och inte om ändamålet med åtgärden kan tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning eller hindras av något motstående intresse. Lantmäterimyndighetens lämplighetsbedömning borde ha visat att fastighetsbildning inte är lämpligt i förevarande fall på grund av områdets karaktär, strandskydd och att veduttag kan tillgodoses utan fastighetsbildning. Eftersom det står andra syften angivna i ansökan än behovet av veduttag kan det syftet ifrågasättas. Mycket talar för att förrätningens primära syfte är att säkra äganderätten till markområdet och skapa en skyddszon mot avverkning av skog och för bevarandet av en pulkabacke. Det är ett syfte som i praxis inte ansetts förenligt med lämplighetskraven i FBL. Merparten av den mark som överförs omfattas av strandskydd. Om fastighetsbildning tillåts kan allmänheten, i strid med strandskyddets syften, avhållas från att beträda allemansrättsligt tillgänglig mark. B får en olämplig arrondering eftersom fastigheten kommer att bestå av två skiften varav ett uppenbart inte kommer att nyttjas för ändamålet bostad. Marken som regleras har en naturlig koppling till A och en onaturlig koppling till en bostadstomt.

MS och **OS** har hänvisat till vad de och **DE** lagt fram vid mark- och miljödomstolen och har därutöver anfört att området kommer att ha samma status med hänsyn till strandskydd och allemansrätten efter som innan förrättningen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Enligt de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL ska varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Lämplighetsprövningen ska knyta an till fastighetens användningssätt och ska göras utifrån det av sökanden angivna ändamålet. Som regel bör det ändamål som sökanden angett godtas under förutsättning att det är i någon mån konkretiserat och det inte finns omständigheter som talar emot det (se rättsfallet NJA 2017 s. 708). Av paragrafen framgår även att fastighetsbildning inte får äga rum om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning. I paragrafens andra stycke finns ett varaktighetskrav som syftar till att förhindra att fastigheter bildas för tillfälliga eller kortsiktiga ändamål av betydelse huvudsakligen för sökanden.

Enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att syftet med bland annat bestämmelserna om strandskydd inte motverkas.

Vid tillkomsten av FBL uttalades i förarbetena att en lämplig princip för utformningen och omfattningen av bostadsfastigheter är att det till sådana inte bör läggas mer mark än vad som väsentligen har karaktären av bostadstomt. En konsekvens av denna princip är att det vid fastighetsbildning endast undantagsvis har ansetts lämpligt att skapa bostadsfastigheter som består av fler än ett skifte. Principen har vid senare ändringar i FBL luckrats upp och det har framhållits att man inte regelmässigt ska vägra att till en bostadsfastighet på landet överföra mark för mindre djurhållning eller mindre odling eller liknande verksamhet som syftar till att de boende på fastigheten får en god miljö, om ändamålet är varaktigt och kan ske utan att fastighetsbildningen kommer i konflikt

med något starkare motstående intresse. Om det är av betydelse för boendemiljön kan även skogsmark läggas till en bostadsfastighet. En önskan om att göra en tomtplats mer vidsträckt i syfte att hindra att förfulande vegetation uppkommer i grannskapet eller att skapa en ”skyddszon” mot skogsavverkning har däremot inte ansetts vara ett skäl som ska tillgodoses genom fastighetsbildning. Vidare var avsikten att behålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan tomtplatsavgränsning och bostadsfastighet inom strandskyddat område och att det endast i undantagsfall borde accepteras större bostadsfastigheter inom strandskyddat område, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturområden. (Se prop. 1969:128 del B s. 113 och s. 1157 f. samt prop. 1989/90:151 s. 17-23.)

Bedömningen i detta fall

I målet har ansökts om att överföra två skiften om sammanlagt cirka 4,7 hektar från A till bostadsfastigheten B som omfattar 2 130 kvadratmeter bostadstomt. B är idag en lämplig bostadsfastighet. A är en mindre jord- och skogsbruksfastighet med bostadshus som inkluderar den mark som blivit kvar efter tidigare avstyckningar av ett antal bostadsfastigheter, bland andra B. Den mark som avses överföras omfattas delvis av strandskydd och består till ungefär hälften av skogsmark. Resterande del utgörs av sankmark och vägar.

I ansökan angav DE att syftet med överföringen var att han inte längre hade något intresse av marken och att MS och OS hade för avsikt att driva en vägförening samt bevara skog och pulkabacke. Detta har senare bekräftats av MS och OS, som vid mark- och miljödomstolen bl.a. anförde att de inget hellre ville än gallra samt sköta skogen och området på ett naturvårdande sätt. Efter att ansökan gavs in har även veduttagsbehov angetts som skäl till överföringen. Till stöd för detta har ritningar över MSs och OSs bostadshus getts in. Av ritningarna framgår att det finns en braskamin i huset.

Marken som överföringen avser har inte väsentligen karaktären av bostadstomt. Utgångspunkten är därför att överföringen inte är förenlig med de allmänna

lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Som redogjorts för ovan kan överföringen ändå vara godtagbar om fastighetsbildningen och ändamålet med denna, ur ett långsiktigt perspektiv, behövs med hänsyn till boendemiljön och åtgärden inte hindras av något starkare motstående intresse. I målet har framförts ett antal olika skäl för överföringen. De ändamål som angetts i ansökan är inte sådana som avsågs när möjligheten att bilda större bostadsfastigheter infördes vid 1990 års lagändringar.

Behovet av veduttag angavs inte i ansökan om fastighetsreglering och är inte heller särskilt konkretiserat. Detta behov framstår, bland annat mot bakgrund av vad som i övrigt angetts som skäl för överföringen samt av att uppvärmningen av bostadsbyggnaden på fastigheten B är tillgodosedd genom direktverkande el, inte som den primära orsaken till överföringen. Behovet av ved bör dessutom kunna tillgodoses på annat sätt än genom fastighetsbildning.

Delar av det område som avses överföras omfattas därtill av strandskydd. Det har inte framkommit att förhållandena i detta fall är sådana att bildandet av en större bostadsfastighet inom strandskyddat område kan godtas.

Mot denna bakgrund är den sökta fastighetsbildningen olämplig och det saknas därför förutsättningar att tillåta den. Underinstansernas avgöranden ska därför upphävas och förrättningen ställas in.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Rikard Backelin, tekniska rådet Karina Liljeroos och tf. hovrättsassessorn Mathias Gunnervald, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Lovisa Hellichius.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-02-10
meddelad i
Östersund

Mål nr F 2864-18

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Gävleborgs län

Motpart

1. DE *(ägare av A)*

2. MS *(1/2 ägare av B)*

3. OS *(1/2 ägare av B)*

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2018-09-13 i ärende nr X17577, se **bilaga 1**

SAKEN

Fastighetsreglering rörande A och B i Söderhamns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Den 13 september 2018 beslutade Lantmäteriet i ärende X17577 om fastighetsreglering att två markområden om totalt 47 585 kvadratmeter skulle överföras från A till B. Efter avslutad förrättning skulle bebyggda A ha en areal om 15 061 kvadratmeter och B en areal om 49 285 kvadratmeter. Fastighetsregleringen har skett för att utöka B från en bostadsfastighet till att vara en bostadsfastighet med möjlighet till vedtag.

YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län (Länsstyrelsen) har överklagat beslutet med yrkande att beslutet ska upphävas och att förrättningen ska ställas in.

Länsstyrelsen anser att fastighetsregleringen strider mot 3 kap. 1-3 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). I proposition 1989/90:151 om fastighetsbildning för landsbygdens behov m.m., som låg till grund för bestämmelsen i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen FBL, i dess nuvarande utformning, redogjordes att det ska vara möjligt att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden. Till dessa fastigheter kan viss areal mark som har annan karaktär än tomtmark ingå för att möjliggöra mindre djurhållning, mindre odling eller uttag av husbehovsved. I propositionen, s.22, anges att fastighetsbildning dock inte får ske om den fastighet som ska nybildas eller ombildas inte kan få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum om ändamålet kan tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning samt om det hindras av något motstående intresse.

I fastighetsbildningsbeslutet framgår att fastighetsbildning sker för att utöka en bostadsfastighet om 2130 m² till en bostadsfastighet med möjlighet till vedtag om 49 285 m². Vedtagsbehovet har endast styrkts med en bygglovsritning över bostaden, där det står angivet var vedspis är lokaliserad. Skogsmarken som ska tillgodoses vedtagsbehovet uppgår endast till ca 2,3 ha, alltså drygt hälften av det område som regleras. Resterande mark är vägar och sumpmark där vattendrag

mylnnar ut i havet. Lantmäteriet redogör inte för någon grund till varför det markområdet ska ingå. Om fastighetsbildningen sker för att tillgodose husbehovet av ved är det endast skogsmarken som bör ingå. I beslutet motiveras inte varför sankmarkområdet ska tillföras B. Det är inte troligt att sankmarkområdet kommer att användas för bostadsändamål. Det har anförts att sankmarken förväntas användas som utkörningsområde för uttag av brännved men det stämmer inte överens med Lantmäteriets bedömning i beslutet. I beslutet framgår att *Servitut för utfart för utökade B över ombildade A bedöms vara av väsentlig betydelse för utförsel av vedtagsskog då utförsel över befintlig utfartsväg i sydöstlig riktning hindras av ett dike och lövträd*. Det nämns således inget om att sankmarken behöver användas för uttaget. Att sankmarken kommer att övergå till produktiv skogsmark på grund av landhöjning finns ingen grund för men Länsstyrelsen bedömer det som osannolikt.

Fastighetsbildningen är grundad på det yrkande som redogjorts i ansökan, där det står att syftet med överföringen är att den nuvarande ägaren av marken inte har något intresse av att ha den, varken vägarna, skogen eller marken i övrigt. Nya ägaren har för avsikt att driva en vägförening tillsammans med andra berörda fastigheter och på så sätt förbättra efter behov, intresset ligger också i att bevara skog och pulkbacke för barn och familjer.

Det är Länsstyrelsens uppfattning att fastigheten inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål då det huvudsakliga syftet inte tros vara uttag av ved. Att reglera ett område om totalt 47 585 m² till en bostadsfastighet för att bevara skog och mark för att undgå exploatering/avverkning samt att bilda en vägförening är inte ett giltigt skäl för fastighetsbildning. Vedbehov bör vara kopplat till ett konkret och betydande behov av ved för uppvärmning I beslutet uppges fastigheten B ha behov av husbehovsved. I vilken nyttjandegrad har inte styrkts, varför skäl för fastighetsreglering på denna grund är svaga.

Är syftet att förbättra befintliga vägar kan istället t.ex. en vägsamfällighet bildas. Bostadsfastigheten får även en olämplig utformning i förrättningen. Genom

förrättningen regleras även två vägar till bostadsfastigheten A, som är belägna mellan andra bostadsfastigheter på området. Marken mellan bl.a. D och C, Skifte 2, omfattas enbart av vägområdet. Det kan inte anses rymmas inom lämplighetskravet att utan bärande skäl tillföra en bostadsfastighet mark som används för väg till andra bostadsfastigheter. Det är uppenbart att den marken inte ska nyttjas för bostadsändamål för B.

Förrättningsbeslutet vad avser fastighetsreglering mellan A och B bedöms mot ovan bakgrund strida mot 3 kap. 1 § FBL.

Markområdet på västra delen som angränsar till Söderhamnsfjärden omfattas av 100 meters strandskydd. Lantmäteriet har inte motiverat varför strandskyddad mark ska tillföras en bostadsfastighet. Fastighetsbildning som berör strandskyddsområde bör inte ske om det inte finns betydande skäl och att marken är av betydelse för bostadsfastigheten.

3 kap. 3 § FBL reglerar att på mark som inte omfattas av detaljplan får fastighetsbildning inte ske om det skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning. För området finns ingen detaljplan och det är oklart om det blir aktuellt att upprätta någon i framtiden. Dock har bestämmelsen en avsikt att fastighetsbildning ska ske efter en planläggningsmässig syn på hur fastighetsindelningen utformas för att inte försvåra områdets ändamålsenliga användning. Området omfattas, exkluderat från lantbruksfastigheten A, till större del av bostadsfastigheter med en area mellan 2000-3000 m². Det bör därför även beaktas om förrättningen strider mot 3 kap. 3 § FBL.

Slutligen vill Länsstyrelsen poängtera att enligt praxis bör inte mer areal mark tillföras en bostadsfastighet än det som behövs för det specifika ändamålet. I det aktuella målet kan det endast röra sig om skogsmarkområdet, som uppenbart kan nyttjas för uttag av husbehovsved under avtalsmässiga grunder varför ingen fastighetsbildning bör ske.

OS och MS har yttrat sig. De bestrider länsstyrelsens yrkande och anför.

Länsstyrelsen har fullständigt fel i sin i sin överklagan. Fastigheten blir mycket mer varaktigt lämpad för sitt ändamål efter fastighetsregleringen än vad den är idag. De har som köpare av marken såväl kunnande som maskiner för att göra området mer tillgängligt och uppsnyggt än vad det är idag. Som framgår av ansökan till Lantmäteriet så har säljaren, DE, inte något intresse av denna mark. De har för avsikt att rusta upp gamla vägen, göra vägen till gångväg mot befintlig gångväg som går mot golfbanan så att gående inte behöver gå efter den starkt trafikerade riksvägen. Att som Länsstyrelsen förordar att bilda en vägsamfällighet enbart för denna gångväg är inte genomförbart. De avser också gallra ur misskött befintlig skog, ta reda på nedfallna träd. Det utgör ett ansevärt uttag av ved för husbehov. De vill ta ur gamla träd så att solen har möjlighet att lysa igenom. På den reglerade marken tänker de anlägga en naturlig pulkabacke åt traktens barn.

Fastighetsregleringen ändrar ej förutsättningarna för framtida åtgärder då det endast innebär att marken byter ägare. Arealer och gränser förändras ej. DE, nuvarande markägare, är inte intresserad av att hålla ordning på området medan de inget hellre vill än att gallra och sköta skogen och området på ett naturvårdande sätt. I ett modernt samhälle är det en klar fördel om man kan ha alternativ värmekälla. De strävar efter att kunna värma huset med ved, den möjligheten finns idag. De har för avsikt att öka denna möjlighet. Hur stor nyttjandegrad kan rimligen inte Länsstyrelsen ha en uppfattning om. Vägen mellan fastigheterna D och C är till nytta för B i det avseendet att kunna transportera ut ved från området. Vidare är den andra gångvägen redan befintlig och möjliggör tillfart till båtplats med stuga för B.

Markområdet på västra delen till Söderhamnsfjärden som omfattas av strandskyddet samt eventuellt framtida planläggning har ingen betydelse i ärendet eftersom villkoren är detsamma som vid tidigare ägare. Förutsättningarna har ej ändrats i och med denna fastighetsreglering. Att lägga ner så mycket arbete på naturvårdande

insatser som det innebär att ta reda på skogsmarken i denna fastighetsreglering görs ej på avtalsmässiga grunder. Allt det virke som är liggande på marken är en stor grogrund för granbarkborrens härjningar. Vidare framgår av protokoll från fastighetsregleringen att marken är lämplig som vedtagsskog och inte av intresse för ett rationellt skogsbruk på grund av sitt omfång.

DE har yttrat sig. Han bestrider bifall till Länsstyrelsens yrkande och anför att Länsstyrelsen menar att regleringen är felaktigt utformad och att regleringen endast ska avse skogen och inte marken runt den. Detta är absurt då han i så fall skulle ha sin tänkta tomt och ha kvar en slinga runt hela skogen. Detta skulle enligt bland annat Lantmäteriet inte kunna genomföras då fastighetens utformning skulle bli helt orimlig. Det enda naturliga att göra är just så som utformningen är gjord i gällande reglering.

Det småskaliga skogsbruk som bedrivits och kommer att bedrivas, uttag av brännved, lämpar sig bäst med småskalig teknik som t ex med snöskoter och det område som Länsstyrelsen benämner som sumpmark har använts och förväntas komma att användas som utkörningsområde vintertid. Terrängen och lutningarna mot grusväg och B försvårar uppfart åt det hållet.

Sumpmark förväntas också på grund av pågående landhöjning i en ej avlägsen framtid övergå till produktiv skogsmark vilket ytterligare motiverar att densamma bör ingå i regleringen.

Den lösning av vägfrågan genom en gemensamhetsanläggning som Länsstyrelsen föreslår skulle inte alls bli ändamålsenlig då det inte finns något som helst behov av den vägen för utfart från hans bostadsfastighet. En gemensam anläggning för de som bor efter och använder vägen är att föredra.

Skogen används inte av honom på något sätt och kommer heller inte att göra det då han inte har intresse av att bedriva vare sig djurhållning eller odling, samt att huset

idag är försett med värmesystem i form av jordvärme som gör att han heller inte har behov av att bruka skogen som ved för att värma upp huset.

Hans mark omfattar förutom skogen även två vägar som brukas av boende längs de vägarna. En av de boende är den tänkta förvärvaren av marken. Han skulle då bli lämpligare som markägare då det ligger i förvärvarens intresse att ta hand om vägarna samt nyttja skogen på ett sätt som han själv aldrig kommer att göra.

Regleringen skulle göra hans fastighet bättre för ändamålet samt att den inte gör den blivande fastigheten konstig på något sätt. Tvärtom skulle regleringen göra utformningen av marken bättre.

Enligt hans uppfattning har Länsstyrelsen överklagat detta helt i onödan. Det känns mer som en knäpp på näsan från Länsstyrelsen på grund av att Lantmäteriet inte samrått tidigare i denna fråga. Alla sakskaäl och ovanstående talar för att regleringen bör genomföras och på det sätt som Lantmäteriet beslutat.

Huset på B är en enplansvilla med direktverkande el, med en stor modern braskamin som är monterad mitt i huset, denna värmer upp hela huset vid användning och uppskattad förbrukning är ca 10 m³ ved per år. Skogsmark och impediment om ca 4,7 ha bedöms ha en årlig tillväxt på ca 12 m³sk vilket således motsvarar vedbehovet för fastigheten. Sankmarksområdet runt skogen bör ingå i nybildade B av en rad anledningar. Sankmarksområdet bör höra ihop med skogen då utforsling av ved kommer behöva ske åt två håll, dels mot de vägar som nämns i ansökan men också pga. topografin (ses tydligt på terrängskuggningskarta från t ex Skogluga grunddata) österut via sankmarken.

Skulle sankmarken ej ingå i regleringen skulle utformningen på A bli helt orimlig med en remsa runt B. Regleringen skulle också bli onödigt dyr och innebära en stor mängd extra mätpunkter.

Att som Länsstyrelsen hävda att landhöjningen är "osannolik" anser han vara mycket märkligt då man med hjälp av äldre dokumentation kan se att området på ett fåtal decennier gått ifrån ett blankvattenområde till den idag begynnande förbuskningen. Redan idag bär sankmarken lättare terrängfordon.

Länsstyrelsen hänvisar till strandskyddet som motivering för ett avslag, detta är fel. Markanvändningen förändras inte med regleringen, varför strandskyddet heller inte kan användas som argument för avslag. Regleringen inkräktar inte på de riktlinjer som strandskyddet syftar till.

Länsstyrelsens argumentation att förrättningen strider mot 3 kap. 3§ FBL har redan prövats av Lantmäteriet varför ingen vidare kommentar behövs.

Sammanfattningsvis med ovanstående punkter i beaktande menar jag att Länsstyrelsens överklagan som innefattar sankmarken, strandskyddet, vedtagsbehovet och fastighetsbildningen saknar grund och är felaktig. Regleringen bör därför genomföras enligt Lantmäteriets beslut.

DOMSKÄL

Det domstolen ska ta ställning till är om sökt och beslutad fastighetsbildning uppfyller lämplighetskraven i 3 kap FBL. Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap 8 § FBL avgjort målet utan sammanträde.

Domstolen delar Lantmäteriets uppfattning att fastighetsreglering sker mellan två bostadsfastigheter, även om A är taxerad som lantbruksenhet. När det gäller den beslutade fastighetsregleringen mellan A och B gör domstolen samma bedömningar som Lantmäteriet har redovisat i det överklagade beslutet.

Lantmäteriet har utförligt redogjort för de rättsliga förutsättningarna som ligger till grund för fastighetsregleringen och domstolen instämmer alltså i de skäl som har redovisats.

Mark- och miljödomstolen finner att fastighetsbildningen uppfyller 3 kap FBL och därmed ska överklagandet avslås. Vad länsstyrelsen anfört i överklagandet ändrar inte denna bedömning.

Alternativet, som länsstyrelsen anfört, att enbart överföra skogsmarken till B och låta resterande markområden kvarstå i A skulle, enligt domstolens mening, medföra en olämplig fastighetsindelning som inte uppfyller 3 kap 1 § eller 3 § FBL.

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

Överklagande senast den 2 mars 2020.

Lars Nyberg

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg, ordförande, och tekniska rådet Therese Svedberg.