



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2021-05-20
Stockholm

Mål nr
F 2960-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-02-21 i mål nr F 1575-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Göran Andersson

Motpart

Länsstyrelsen i Blekinge län

SAKEN

Fastighetsreglering rörande XX och 10:1 i Ronneby kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenr K09327)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens avskrivningsbeslut den 2 mars 2018 (ärendenr K09327) och återförvisar förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling avseende frågan om fastighetsreglering i enlighet med vad som framgår av skälen för denna dom.

Dok.Id 1566546

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

BAKGRUND

Göran Andersson har hos lantmäterimyndigheten bl.a. ansökt om fastighetsreglering för jordbruksfastigheterna XX och YY samt marksamfälligheten ZZ.

Kuggeboda s:9 ligger helt inom strandskyddat område. På samfälligheten finns ett fritidshus och det finns en meddelad tomtplatsavgränsning som innebär att ungefär halva Kuggeboda s:9 får tas i anspråk som tomt och att staket måste uppföras för att markera tomtplatsen. Deläggande fastigheter i Kuggeboda s:9 är XX och YY.

Den yrkade fastighetsregleringen skulle innebära att alla andelar som YY har i Kuggeboda s:9 förs över till XX och att del av XX, skifte 1-3, förs över till YY. Det som skulle bli kvar av XX är det som idag är Kuggeboda s:9.

Lantmäterimyndigheten har avskrivit ansökan i den del den avser fastighetsreglering med motiveringen att den sökta fastighetsbildningen inte innebär lämpliga fastigheter enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, och att fastighetsindelningen inte heller uppfyller förbättringsvillkoret i 3 kap. 9 § FBL. Mark- och miljödomstolen har avslagit Göran Anderssons överklagande.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Göran Andersson har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut och bifalla hans ansökan om fastighetsreglering.

Länsstyrelsen i Blekinge län har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Göran Andersson har i huvudsak anfört detsamma som i underinstanserna med bl.a. följande tillägg:

Kuggeboda s:9 gränsar inte till någon annan fastighet som han äger. Den del av området som fortfarande omfattas av strandskydd har inte använts för jordbrukets behov sedan området bebyggdes på 1950-talet. Det kommer inte att ske någon förändring på platsen annat än rent administrativt på så sätt att fastighetsbeteckningen ändras från s:9 till 2:6. Inga nya fastighetsgränser kommer dras och användningen av fastigheten som sådan styrs av Länsstyrelsens beslut om tomtplatsavgränsning.

YY är samtaxerad med fyra andra jordbruksfastigheter och utgör en brukningsenhet på drygt femtio hektar. Efter fastighetsregleringen skulle jordbruksenheten bestå av tre istället för fyra fastigheter. Samtidigt som administrativt splittrade åkrar skulle komma att fogas samman minskas även risken för att fastigheterna som ingår i brukningsenheten skulle kunna säljas till olika ägare. Fastighetsregleringen innebär en förbättring och bör därför kunna tillåtas enligt 3 kap. 9 § FBL.

Länsstyrelsen har i huvudsak anfört följande:

Det kommer inte att innebära någon belastning för jordbruksfastigheten om delar av Kuggeboda s:9 också skulle ingå. Den sökta fastighetsbildningen som innebär att XX omvandlas till en bostadsfastighet omfattande hela området för Kuggeboda s:9, bidrar inte till någon förbättring av YY i det avseendet. XX skulle efter sökt reglering inte bli varaktigt lämpad för sitt ändamål eftersom fastigheten skulle innefatta mark som med hänsyn till strandskyddsbestämmelserna inte får användas som tomtmark.

Den yrkade överföringen av tre markområden från XX till YY skulle innebära att en större och bättre arronderad jordbruksfastighet tillskapas. Förbättringen är dock inte så omfattande att YY efter en sådan reglering kan

anses uppfylla villkoret i 3 kap. 5 § FBL och därför är YY fortsatt olämplig som jordbruksfastighet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Lämplighetsvillkoret

Enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, ska varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Som huvudregel ska inte mer mark läggas till en bostadsfastighet än den mark som får användas som tomtmark (se prop. 1969:128 s. B 113). Om den sökta fastighetsregleringen genomförs kommer XX att bli en bostadsfastighet som inte bara består av tomtmark, utan även av mark inom strandskyddsområde som är allmansrättsligt tillgänglig och som inte får nyttjas som tomtmark. En sådan fastighet är inte varaktigt lämpad för sitt ändamål och uppfyller därför inte lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL.

Förbättringsvillkoret

Frågan i målet är om fastighetsregleringen ändå kan tillåtas med stöd av 3 kap. 9 § FBL, på den grunden att fastighetsindelningen i vart fall skulle förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

Enligt förarbetsuttalandena till 3 kap. 9 § FBL ska förrättningsresultatet bedömas i sin helhet. Kravet på förbättring kräver inte att det bildas någon fastighet som är varaktigt lämpad för sitt ändamål utan det räcker att det uppkommer en positiv nettoeffekt, t.ex. att en jordbruksfastighet kommer att få en mer lönsam drift än tidigare. Av förarbetena framgår också att förbättringskravet bör ställas högre vid nybildning av fastighet än när det gäller ombildning. (Se prop. 1969:128 s. B 181 f.)

Mark- och miljööverdomstolen delar lantmäterimyndighetens och mark- och miljö-domstolens bedömningar att den yrkade överföringen av mark till YY

skulle leda till en förbättring av fastighetsindelningen eftersom det av två mindre jordbruksfastigheter skulle bildas en större jordbruksfastighet som innebär en rationalisering av jord- och skogsbruksmarken och en förbättrad arrondering.

I normalfallet innebär bildandet av en olämplig bostadsfastighet inom strandskyddsområde betydande negativa effekter. I det här fallet skulle den sökta fastighetsindelningen emellertid inte innebära att några fastighetsgränser ändras. En fastighetsreglering i enlighet med ansökan skulle inte heller innebära att marken får användas på något annat sätt än idag och det finns en beslutad tomtplatsavgränsning med krav på att staket ska markera tomtplatsen. Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att de negativa effekterna av att en olämplig bostadsfastighet bildas inom strandskyddat område i det här fallet inte är så stora att de överväger de positiva effekter som uppstår beträffande jord- och skogsbruksmarken, genom att det bl.a. bildas en mer sammanhållen enhet.

Kravet på att ändamålsenlig fastighetsbildning inte motverkas

Kravet i 3 kap. 9 § FBL på att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte får motverkas genom fastighetsregleringen innebär inte att det föreligger hinder mot en fastighetsreglering så snart en väsentligen idealisk fastighetsindelning inte skulle komma till stånd. Det kan vara angeläget att inte försvåra genomförandet av önskvärda ytterligare fastighetsbildningsåtgärder eftersom partiella förbättringar lätt kan få en konserverande verkan på en olämplig fastighetsindelning. Vid den bedömningen måste beaktas vad som rimligen kan förväntas ske i fråga om framtida fastighetsbildningsåtgärder. (Se NJA 1979 s. 466)

Kuggeboda s:9 gränsar inte till någon av de delägande fastigheterna. Göran Andersson har hävdade att det skulle innebära en olägenhet för jordbruksfastigheten att ha kvar den del av Kuggeboda s:9 som ligger utanför tomtplatsavgränsningen eftersom det inte går att nå eller bruka området utan att riva biotopskyddade stenmurar. Mark- och miljööverdomstolen finner inte anledning att ifrågasätta den uppgiften. Samfälligheten gränsar till en bostadsfastighet och en annan samfällighet. Det är enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning inte mer ändamålsenligt att området skulle tillföras varken

en annan bostadsfastighet eller den andra samfälligheten. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas av regleringen.

Kravet på att strandskyddets intressen inte motverkas

Av 3 kap. 2 § andra stycket FBL följer bl.a. att fastighetsbildning ska ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas. Den sökta fastighetsregleringen kommer inte att innebära att några fastighetsgränser ändras. Någon ny bebyggelse är inte avsedd att uppföras och det finns en beslutad tomtplatsavgränsning som kräver att den del som får användas som tomt måste avgränsas genom ett staket. Den enda ändring som fastighetsregleringen innebär är att ett skifte som utgörs av en samfällighet blir en egen fastighet. Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att den sökta regleringen inte motverkar strandskyddets syften.

Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen bedömer sammanfattningsvis att den sökta fastighetsbildningen kan tillåtas eftersom fastighetsindelningen förbättras genom regleringen och då regleringen inte motverkar varken en mer ändamålsenlig indelning eller strandskyddets syften. Lantmäterimyndighetens beslut ska därför undanröjas och förrättningen visas åter till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling i fråga om fastighetsreglering rörande XX, YY och Kuggeboda s:9 i enlighet med skälen för denna dom. Mark- och miljööverdomstolens domslut ska ändras i enlighet med det nu sagda.

Mark- och miljööverdomstolen tillåter med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas till Högsta domstolen.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2021-06-17

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Lars Olsson och Marianne Wikman Ahlberg, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit Malin Blohm.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-02-21
meddelad i
Växjö

Mål nr F 1575-18

PARTER

Klagande

Göran Andersson
Kuggebodavägen 119 Mellangården
372 94 Listerby

Motpart

Länstyrelsen i Blekinge län
371 86 Karlskrona

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2018-03-02 i ärende nr K09327, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande XX och YY, Ronneby kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

I förrättning avseende dels rättighetsupplåtelse enligt 49 § anläggningslagen (1973:1149) berörande ZZ och Kuggeboda 3:54, dels fastighets-reglering berörande XX och YY beslutade Lantmäteriet

(LM) den 2 mars 2018 att avskrika ärendet i den del det avsåg yrkande om fastighetsreglering gällande överföring av alla till YY hörande andelar i samfälligheten ZZ till fastigheten XX samt därefter överföring av alla sedan tidigare enskilda markområden (område 1 – 3) tillhörande XX till YY. I skälen för sitt beslut i denna del anförde LM bl.a. följande. Fastighetsbildningen tycks ha två syften, dels att skapa en mer sammanhållen och bättre arronderad jordbruksfastighet, dels att bilda en ny fastighet för bostadsändamål för det som idag är ZZ. Skulle yrkad fastighets-reglering bifallas skulle YY bli en ca 35 hektar stor bebyggd jordbruksfastighet med en betydande andel skog. Då fastigheten inte förväntas kunna ge ett godtagbart ekonomiskt utbyte anses fastigheten inte vara lämplig för jordbruksändamål (3 kap. 1 och 5 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL). XX skulle, om fastighetsregleringen genomförs, omfatta hela Kuggeboda s:9 som är 2 911 kvm stor. Fastigheten kommer att ligga helt inom strand-skyddat område. Vid överprövning av beviljad strandskyddsdispens beslutade länsstyrelsen att begränsa tomtplatsavgränsningen till den norra delen av Kuggeboda s:9. För en bostadsfastighet finns inte utrymme att lägga till mark utöver sådan

som får användas för bostadsändamål. Eftersom inte hela XX enligt dispensen skulle få användas för bostadsändamål kan den inte anses bli lämplig enligt 3 kap. 1 § FBL. Bestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL medger vissa avsteg från kraven att en fastighet som nybildas eller ombildas ska bli lämpad för sitt ändamål enligt 3 kap 1 och 5 § FBL. Utifrån skogs- och jordbrukssynpunkt innebär yrkad fastighetsreglering att fastighetsindelningen förbättras. Genom att samla jord- och skogsbruksmarken inom en fastighet uppnås en rationalisering av jord- och skogsbruksmarken samt en förbättrad arrondering. Genom förrättningen uppkommer emellertid en olämplig fastighet för bostadsändamål. LM har att väga de positiva effekter som uppstår för jord- och skogsbruket mot att det uppstår en olämplig

bostadsfastighet. Vid vägningen mellan de positiva och negativa inslagen i förrättningen kan konstateras att den positiva effekt som uppstår för jord- och skogsbruket inte kan antas överväga den negativa effekten som en olämplig bostadsfastighet inom strandskyddat område innebär. Det föreligger således inte ett sådant positivt slutresultat som krävs för att förbättringsvillkoret i 3 kap. 9 § FBL ska anses vara uppfyllt.

Göran Andersson har nu överklagat LMs beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Göran Andersson yrkar att hans ansökan om fastighetsreglering ska bifallas. Som grund för överklagandet anför han bland annat följande. XX och 10:1 har sambrukats under många år. XX (areal om knappt 8 ha) är en mindre jordbruksfastighet och den ligger insprängd i YY (areal om drygt 26 ha). Denna arrondering innebär att en halv åker kan ligga på den ena fastigheten och den andra halvan av åkern på den andra fastigheten. Till fastigheterna hör även en samfällighet (ZZ) som inte varit i bruk för jordbruksändamål sedan 1950-talet då den bebyggdes och i sin helhet började användas som sommarstugetomt. Sedan 1950-talet har fastighetsägaren inte haft tillgång till denna samfällighet.

Idag bedrivs djurhållning för köttproduktion gemensamt med odling på gården. Som på de flesta gårdar i Blekinges kustband bedrivs ingen produktiv skogsdrift. Skogen används som betesmark och vedbrand till gården.

Genom den yrkade fastighetsregleringen skulle YY slippa styckas sönder av skiften tillhörande XX och bilda en mer sammanhållen enhet. Dessutom blir den del som inte används för jordbruket avskild så att jordbruks-fastigheten blir renodlad.

LM anser att fastighetsregleringen hindras av 3 kap. 1 § FBL då förrättningen skulle innebära att en olämplig bostadsfastighet bildas. Skiftet som blir kvar på XX får inte användas i sin helhet som tomtmark. Någon förändring av användningsförhållandena sker dock inte. Det finns en strandskyddsdispens med tomtplatsavgränsning för den del som används som bostadsändamål. Användningen av området närmast stranden kommer inte att påverkas av förrättningen då det fortfarande omfattas av strandskydd. Detta skifte används inte för jordbruket utan ses som en belastning för jordbruket.

Att inte kunna få förbättra sin jordbruksenhet för att det råkar ligga en bostad på den verkar orimligt.

Fastighetsreglering kan ske enligt 3 kap. 9 § FBL då fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Förbättringarna för jordbruket genom en bättre arrondering, upphävande av samfälligheten och att jordbruksfastigheten skiljs från mark som inte kan användas för jordbruket är en uppenbar förbättring som kan genomföras med stöd av 3 kap. 9 § FBL.

Länsstyrelsen i Blekinge län har av mark- och miljödomstolen förelagts att yttra sig i målet och anför därvid bland annat följande. Länsstyrelsen har beviljat strandskyddsdispens för ett enbostadshus samt en komplementbyggnad på samfälligheten ZZ och upprättat en tomtplatsavgränsning samt upphävt miljö- och byggnadsnämndens beslut om dispens för ett bostadshus på ca 80 kvm inom samma samfällighet. Tomtplatsavgränsningen innebär att endast del av ZZ får tas i anspråk för bostadsändamål och tomt.

Fastighetsbildning får äga rum oaktat nybildad eller ombildad fastighet inte uppfyller lämplighetsvillkoren under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Länsstyrelsen menar att det inte har påvisats en sådan förbättringseffekt genom de yrkade åtgärderna.

Länsstyrelsen ställer sig därmed bakom LM:s beslut, då den yrkade fastighetsbildningen inte innebär lämpliga fastigheter enligt 3 kap. 1 § FBL samt att fastighetsindelningen inte förbättras, 3 kap. 9 § FBL.

Göran Andersson anför bland annat följande med anledning av länsstyrelsens yttrande. Den begärda fastighetsregleringen innebär en obestridlig förbättring. Fastighetsregleringen berör två jordbruksfastigheter. Länsstyrelsens uppfattning vid jordbruksförrättningar brukar vara att tillstyrka struktur- och arronderingsförbättringar. Yttrandet från länsstyrelsen går helt emot länsstyrelsens/lantbruksenhetens gängse uppfattning, vilket är anmärkningsvärt och gör det mindre trovärdigt.

Genom att behålla den befintliga fastighetsstrukturen så är det möjligt att vid ett förestående generationsskifte av gården avyttra jordbruksfastigheterna var för sig vilken innebär att idag enhetligt brukade åkerskiften kommer att hamna i olika ägares hand. Det vill säga att en befintlig åker delas upp till olika ägare. Detta kan innebära ett arealbortfall av brukningsvärd jordbruksmark och det försvårar strukturrationaliseringen på landbygden. Detta är vanligtvis inte något som länsstyrelsens lantbruksenhet brukar förorda och det verkar inte sannolikt att de skulle göra det i detta fall heller.

Vad han förstår finns det inga gränsvärden i 3 kap. 9 § FBL för hur mycket en fastighet behöver förbättras utan det räcker att en förbättring sker. Inte heller finns det något krav på att någon av fastigheterna behöver uppfylla lämplighetsvillkoren enligt 3 kap. 1 § FBL för att 3 kap. 9 § FBL ska få tillämpas. Man har till och med särskilt tänkt på situationer där förhållandena först stegvis kan förbättras. Där till en början två mindre bärkraftiga jordbruk slås ihop, även om inte heller den sammanslagna fastigheten kan brukas på ekonomiskt lönsamt sätt (se t.ex. prop. 1969:128 s. B 182 och 183 och Speciell fastighetsrätt, Bengtsson Bertil). Med detta som grund menar han att LM:s och länsstyrelsens bedömning av reglerna i 3 kap. 1 och 9 §§ FBL är felaktig.

Högsta domstolen (HD) har i avgörande NJA 1981 s. 1155, ansett att en fastighetsreglering som ledde till förbättringar för jordbruket men där restfastigheten kom att omfatta en bostadsfastighet som kom att ligga inom strandskyddsområde var tillåten. HD ansåg att fastighetsregleringen uppfyllde kraven i 3 kap. 9 § FBL och att tillkomsten av restfastigheten inte skulle medföra någon nämnvärd ändring för det rörliga friluftslivets möjlighet att utnyttja stranden och kom därför inte heller att strida mot 3 kap. 2 § FBL.

I hans ärende finns en strandskyddsdispens lämnad med en tomtplatsavgränsning som även ska markeras med staket. Detta innebär att strandskyddet till och med är bättre skyddat än i det ovan nämnda HD-fallet och strider därför inte heller mot 3 kap. 2 § FBL. För jordbruksfastigheten innebär det dessutom en olägenhet att ha kvar området vid stranden då den inte kan nås eller brukas utan att riva biotopskyddade stenmurar. Området är dessutom helt omslutet av tomtmark med strandskyddsdispens.

DOMSKÄL

Målets handläggning

Mark- och miljödomstolen avgör målet utan att hålla sammanträde (16 kap. 8 § första stycket FBL).

Tillämpliga lagrum

Enligt 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar.

För jordbruksfastigheter gäller förutom villkoren i 3 kap. 1 § FBL ett kompletterande företagsekonomiskt villkor i 3 kap. 5 § FBL. En jordbruksfastighet ska för att anses lämpad för sitt ändamål ha en sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen av om detta villkor är uppfyllt ska

inte bara utbytet från själva fastigheten beaktas utan hänsyn ska även tas till möjligheterna att kombinera det företag som bedrivs på fastigheten med annan varaktig verksamhet på orten.

Även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål får enligt 3 kap. 9 § FBL fastighetsbildning ändå äga rum om åtgärden sammantaget leder till en förbättring av fastighetsindelningen och en mera ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen är således en undantagsbestämmelse från de lämplighetsvillkor som uppställs i 3 kap. 1 och 5 § FBL.

Enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att syftet med förberört område gällande naturvårdsföreskrifter etc. inte motverkas. Till de föreskrifter som avses hör bland annat bestämmelserna om strandskydd i 7 kap. miljöbalken (1998:808), MB. Om det på grund av ett särskilt tillstånd, t.ex. en meddelad strandskyddsdispens enligt MB, får uppföras en byggnad eller vidtas en annan jämförlig åtgärd i strid mot en sådan föreskrift får dock fastighetsbildning ske i sådan omfattning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas.

Enligt 7 kap. 13 § MB är syftet med strandskyddsbestämmelserna bland annat att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden.

//

Den yrkade överföringen av tre markområden från XX till YY skulle innebära att en större och bättre arronderad jordbruksfastighet tillskapas. YY skulle efter en sådan åtgärd bli en ca 35 hektar stor, bebyggd jordbruksfastighet med en betydande andel skog. Enligt vad Göran Andersson uppgivit bedrivs dock ingen produktiv skogsdrift på fastigheten utan skogen används som betesmark och för uttag av ved till gården.

Någon närmare utredning avseende förutsättningarna beträffande den jordbruksverksamhet som bedrivs på YY eller vilka möjligheter som finns att kombinera denna verksamhet med annan verksamhet på orten har inte redovisats.

Oavsett om YY efter den yrkade marköverföringen från XX är att anse som en varaktigt lämpad jordbruksfastighet enligt 3 kap. 1 och 5 § FBL eller inte kan dock konstateras att den yrkade regleringen i denna del i vart fall skulle leda till en förbättring av fastighetsindelningen.

ZZ

Om sökt fastighetsreglering genomförs skulle åtgärden vad avser XX få den effekten att fastigheten ombildas till en bostadsfastighet omfattande hela det markområde, 2 911 kvm, som före regleringen utgörs av ZZ. Såsom LM konstaterat skulle därmed fastighetsregleringen få samma reella effekt som om samfälligheten istället hade avstyckats för att bilda en ny fastighet för bostadsändamål.

Av förrättningshandlingarna framgår att ZZ, och därmed XX om den sökta regleringen skulle genomföras, i sin helhet ligger inom strand-skyddat område. Till följd av Länsstyrelsen i Blekinge läns överprövning av beviljad strandskyddsdispens, vilken vunnit laga kraft efter dom meddelad av mark- och miljödomstolen i Växjö den 16 juni 2015 i mål M 1930-15 (ej prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen), och den tomtplatsavgränsning som gjorts i samband med denna dispensgivning får endast den nordvästra delen av ZZ användas som tomt. Vid dispensprövningen gjordes bedömningen att den sydöstra delen av ZZ, dvs den del av samfälligheten som är belägen närmast stranden, är allemansrättsligt tillgänglig.

I förarbetena till FBL anförs att det normalt inte finns något utrymme att tillföra en fastighet för bostadsändamål som ligger inom strandskyddat område annan mark än sådan som får tas i anspråk som tomtmark enligt strandskyddsreglerna (se prop. 1969:128 s. B 1156 – 1157 samt prop. 1989/90:151 s. 22 – 23). I förstnämnda förarbeten uttalas vidare att i princip bör en bostadsfastighet inte omfatta sådan mark som endast kan komma till extensiv användning för ändamålet, utan endast sådan mark som kan komma att användas stadigvarande. När en intressekonflikt uppstår mellan å ena sidan den enskildes önskemål om en vidsträckt tomtplats och å

andra sidan det rörliga friluftslivets behov av fri tillgång till mark- och strandområden, leder reglerna i FBL i allmänhet till att den enskildes intresse får vika.

Det ovan sagda innebär att det i en fastighet för bostadsändamål som till viss del eller i sin helhet är belägen inom område som omfattas av strandskyddsbestämmelser i normalfallet endast bör inrymmas mark som enligt MB får användas som tomtmark. I det fallet en strandskyddsdispens med tillhörande tomtplatsavgränsning meddelats enligt MB innebär detta att bostadsfastigheten bör ges en avgränsning i överensstämmelse med tomtplatsavgränsningen. Detta bör enligt mark- och miljödomstolen förutom i undantagsfall gälla även om de berörda fastigheternas arrondering skulle bli bättre om viss annan mark än tomtmark tilläts ingå i bostadsfastigheten. I den bedömning som ska göras kring sistnämnda fråga ligger nämligen att ta hänsyn till risken för att ett sådant s.k. marginalområde för allmänheten kan komma att framstå som mark som inte får beträdas, jämför vad som uttalats i förarbetena enligt ovan.

Mot bakgrund av ovanstående instämmer mark- och miljödomstolen i LM:s uppfattning att den yrkade fastighetsregleringen skulle innebära att XX efter åtgärden, genom vilken fastigheten ombildas till en bostadsfastighet, inte skulle bli varaktigt lämpad för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 § FBL. Detta eftersom fastigheten skulle komma att innehålla mark som till följd av gällande strandskyddsbestämmelser inte får användas som tomtmark och där det enligt domstolens mening inte heller framkommit tillräckligt starka skäl att låta denna mark ingå i fastigheten som s.k. marginalområde. Vad Göran Andersson anfört beträffande att marken av arronderingsskäl bör tillåtas ingå i bostadsfastigheten ändrar inte detta ställningstagande. Den sökta fastighetsregleringen strider därmed mot 3 kap. 1 § FBL.

Bör den sökta fastighetsregleringen få äga rum med stöd av 3 kap. 9 § FBL?

Bestämmelsen i 3 kap. 9 § FBL medger att avsteg under vissa förutsättningar får göras från kraven att en fastighet som nybildas eller ombildas ska bli lämpad för sitt ändamål enligt 3 kap. 1 och 5 §§ FBL. Vid tillämpningen av 3 kap. 9 § FBL ska

förrättningsresultatet bedömas i sin helhet. Samtliga förbättringar i fastighetsindelningen ska vägas mot de sammantagna försämringarna. Om resultatet av denna avvägning blir att en positiv nettoeffekt uppkommer får fastighetsbildningen äga rum under förutsättning att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas. Vid den avvägning som ska göras bör enligt mark- och miljödomstolen även beaktas de effekter den sökta fastighetsbildningsåtgärden kan förväntas få vad avser eventuella motstående allmänna intressen, t.ex. fastighetsbildningens effekt ur strandskyddssynpunkt.

Av registerkartan framgår att två av tre av de skiften som enligt ansökan ska överföras från XX till YY ligger i direkt anslutning till markområden tillhörande sistnämnda fastighet medan det tredje skiftet ligger i närheten av ett sådant markområde. Även om dessa tre skiften således inte splittrar upp den mark som idag tillhör YY skulle den sökta regleringen dock innebära en arealförstärkning och viss arronderingsförbättring vad gäller YY och därmed uppenbart leda till en förbättrad fastighetsindelning ur jordbrukssynpunkt beträffande denna fastighet.

Ett genomförande av en fastighetsreglering enligt ansökan skulle emellertid även innebära att XX skulle komma att omvandlas till en bostadsfastighet som enligt vad domstolen anført ovan inte uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL. Den sökta fastighetsregleringen skulle i denna del även ge upphov till negativa effekter ur strandskyddssynpunkt, jfr nedan.

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att det normalt har företräde framför andra allmänna och enskilda intressen. Vid den avvägning mellan de förbättringar respektive de försämringar beträffande fastighetsindelningen som den sökta fastighetsregleringen kan förväntas ge upphov till bör därmed de negativa effekter som uppstår ur strandskyddssynpunkt enligt domstolens mening ges en särskild tyngd.

Genom den sökta regleringen skulle det av två mindre jordbruksfastigheter bildas en olämplig bostadsfastighet och en något större och ur arronderingssynpunkt något förbättrad jordbruksfastighet. Åtgärden skulle vidare få negativa effekter ur strandskyddssynpunkt, jfr nedan. Sammantaget gör domstolen den bedömningen att de sammantagna försämringarna av fastighetsindelningen som den sökta fastighetsregleringen skulle ge upphov till överväger de förbättringar som skulle uppkomma genom denna. Den sökta fastighetsregleringen kan därmed inte heller genomföras med stöd av 3 kap. 9 § FBL.

Tillåtligheten ur strandskyddssynpunkt

Mark- och miljödomstolen anser att den sökta fastighetsregleringen, förutom att den strider mot lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL och inte heller uppfyller de krav som ska vara uppfyllda för att avsteg från detta villkor ska få ske enligt 3 kap. 9 § FBL, även motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna i MB. Den sökta fastighetsregleringen är därmed inte heller tillåten enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL. En fastighetsbildning som skulle tillåta att det område av nuvarande ZZ som enligt länsstyrelsens beslutsskäl i strandskyddsärendet idag är allemansrättsligt tillgängligt får ingå i en bostadsfastighet ökar risken för en privatisering av detta markområde, nu eller i framtiden, på ett sätt som kan medföra att allmänheten kan komma att avhållas från att röra sig inom detta område (jfr NJA 1971 s. 421).

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen instämmer i LM:s uppfattning att den sökta fastighetsregleringen strider mot 3 kap. 1 § FBL och inte heller uppfyller de krav som ska vara uppfyllda för att avsteg från detta villkor ska få ske enligt 3 kap. 9 § FBL. Därutöver anser domstolen att den sökta regleringens resultat vad gäller XX motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna och att regleringen i denna del därmed även strider mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Överklagandet ska därmed avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)
Överklagande senast den 14 mars 2019.

Urban Lund

Arne Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Lund, ordförande, och tekniska rådet Arne Nilsson.



Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se www.hogstodomstolen.se