



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2021-05-20
Stockholm

Mål nr
F 7593-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-06-20 i mål nr F 1692-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Kalmar
län

Motpart

1. J.A.

2. K.A.

SAKEN

Avstyckning från fastigheten XX i Västerviks kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenr H1712)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 12 mars 2018 (ärendenr H1712) och återförvisar förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling i enlighet med vad som framgår av skälen för denna dom.

Dok.Id 1566474

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

J.A. har motsatt sig ändring.

K.A. har getts tillfälle att yttra sig över länsstyrelsens överklagande men inte hörts av.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i huvudsak anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen har i huvudsak gjort följande tillägg:

Lantmäteriet har avstyckat en bostadsfastighet för det kombinerade ändamålet odling. Det kombinerade ändamålet stämmer inte överens med de avsikter som fastighetsägarna uppger sig ha för fastigheten. Av ansökan om lantmäteriförrättning och av yttrande till mark- och miljödomstolen framgår det tydligt att man vill använda fastigheten som tomt till fritidsbostad. Det måste finnas ett visst mått av sannolikhet att marken faktiskt kommer att användas för det kombinerade ändamålet. Här finns det inga avsikter att använda marken för odling.

Nästan hela den avsedda avstyckningen omfattas av strandskydd, inte bara området mellan huset och vattnet. Den mark som inte får användas som tomt får läggas till bostadsfastigheten endast om det främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Länsstyrelsen kan inte se att något sådant skäl för undantag finns för den här fastighetsbildningen.

J.A. har bl.a. gjort följande tillägg:

Skälen till den ansökta avstyckningen är att ha kontroll på vatten och sjövärme, att ha brygga och båthus på egen ägd mark samt ha möjlighet till trädgårdsodling, fruktträd samt lektyor till barnbarn.

Den mark öster om huset som tidigare utgjordes av betesmark är den mark som planeras planteras med olika sorters fruktträd. Marken mellan huset och vattnet omfattas av hemfridszonen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 3 kap. 1 § FBL ska varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfattning 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).

Genom 1990 års lagändringar infördes en möjlighet att bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling, s.k. kombinerade bostadsfastigheter om fastighetsbildningen inte hindras av något motstående intresse. I vissa undantagsfall kan det dock accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Stor försiktighet måste dock iakttas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när. (Se prop. 1989/90:151 s. 22 f.) Enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna 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 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. NJA 1971 s. 421).

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Det har inte framkommit att den odling som avses bedrivs på avstyckningsfastigheten är av sådan omfattning att den kan anses innebära något annat än vanlig trädgårdsodling. Det saknas därför förutsättningar för att bilda en bostadsfastighet för kombinerat ändamål. Fastighetsbildningen strider därför mot 3 kap. 1 § FBL såvitt avser den mark som inte redan är ianspråktagen som tomtmark eller ligger inom bostadens hemfridszon.

Av utredningen i målet har framkommit att den största delen av marken som ligger utanför den av kommunen beslutade tomtplatsavgränsningen för några år sedan bestod av betesmark. Den gräsmatta som numera finns framför huset ned mot sjön är därmed relativt nyanlagd och det har inte kommit fram att marken lagligen har ianspråktagits som tomtmark. Vidare kan konstateras att vattenområdet invid stranden är allemansrättsligt tillgänglig. Nästan hela avstyckningsfastigheten med en areal om 11 467 m², varav 9 109 m² utgör landareal, omfattas av strandskydd. Sökandena har inte anfört att de överklagat den av kommunen beslutade tomtplatsavgränsningen.

En av de omständigheter som får beaktas som ett särskilt skäl för strandskyddsdispens är att dispensen avser ett område som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken). Bestämmelsen tar närmast sikte på åtgärder på mark som utgör tomt kring befintliga bostadshus eller där allemansrätten annars är utsläckt (se prop. 2008/09:119 s. 105).

Bostadsbyggnadens läge innebär enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning efter synen inte att marken mellan huset och sjön omfattas av byggnadens hemfridszon eller att allemansrätten där annars är utsläckt. Marken öster om huset är inte ianspråktagen, inte heller marken vid båthuset/smedjan. Vattenområden ska i normalfallet inte läggas till en avstyckad bostadsfastighet. Det har inte framkommit sådana omständigheter i det här fallet att det finns anledning att göra ett undantag från den huvudregeln. Sökandenas rätt till de befintliga vatten- och sjövärmelningningar kan tryggas genom exempelvis servitut.

Högsta domstolen har i en dom den 29 december 2020 i mål T 6460-19, ”Båthuset i Stuverum”, där huvudfrågan var hur bestämmelserna om intresseprövning i 7 kap. 25 och 26 §§ miljöbalken förhåller sig till bestämmelserna i 7 kap. 18 a–18 d §§, uttalat att den proportionalitetsprincip som uttrycks i 25 § får ses som en slutlig kontroll av att en nekad dispens inte är orimlig med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet; däremot kan den inte uppfattas som en mer generell utvidgning av möjligheterna till dispens. Högsta domstolen uttalade vidare att utrymmet för att ge dispens för en åtgärd som inte ryms inom 18 c § – eller 18 d § är mycket litet.

En motsvarande intresseprövning i förevarande fall leder enligt Mark- och miljööverdomstolen till att det enskilda intresset av en förhållandevis stor bostadsfastighet med ett strandområde får stå tillbaka för det starka allmänna intresset av att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv och bevara områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis innebär det ovan anförda att styckningslotten inte är en lämplig kombinerad bostadsfastighet, men att det finns förutsättningar att stycka av en ren bostadsfastighet ungefär motsvarande husets tomtplatsavgränsning. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning strider styckningslotten mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL eftersom marken mellan bostadshuset och sjön inte omfattas av husets hemfridszon och då marken öster om huset samt marken vid båthuset/smedjan inte heller är ianspråktagen. Vattenområdet bör inte ingå i avstyckningen.

Styckningslotten är således inte i sin helhet varaktigt lämpad för bostadsändamål. Lantmäterimyndighetens beslut ska därför undanröjas och förrättningen visas åter till lantmäterimyndigheten för att sökandena ska få möjlighet att jämka sin ansökan. Mark- och miljödomstolens 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 (skiljaktig).

Föredragande har varit Malin Blohm.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Tekniska rådet Jan Gustafsson är skiljaktig och vill att mark- och miljödomstolens dom ska upphävas och lantmäterimyndighetens beslut fastställas samt anför att domskälen från andra stycket på sidan 4 borde ha utformats enligt följande:

Mot vilket ändamål ska styckningslottens lämplighet prövas

I lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut anges att den nybildade fastigheten blir en bebyggd bostadsfastighet som kommer att ha en sådan storlek, sammansättning och utformning att den blir varaktigt lämpad för ändamålet bostadsfastighet med möjlighet till odling. Med hänsyn till terräng och bebyggelseförhållandena på styckningslotten bedömer domstolen att odlingsmöjligheterna är så begränsade att styckningslottens lämplighet ska bedömas utifrån förutsättningen att ändamålet är en bostadsfastighet utan kombinerat ändamål.

Styckningslottens lämplighet som bostadsfastighet enligt 3 kap. 1 § FBL

Enligt 3 kap. 1 § FBL ska varje fastighet som genom fastighetsbildning nybildas eller ombildas bli varaktig lämplig för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar.

När det gäller lämplighetsprövningen för bostadsfastigheters storlek framgick av propositionen till FBL att ”Ett övergripande skäl för varför bostadsfastigheters areal bör vara begränsad är att marktillgångar bör utnyttjas effektivt och att allmänhetens fria tillträde till marker inte i onödan ska begränsas” (se prop. 1969:128 s. B 113). Efter hand har denna praxis ändrats i förhållande till när FBL trädde i kraft den 1 januari 1972. Den ändrade praxisen har inneburit att större bostadsfastigheter succesivt accepterats. Vid avstyckning av bostadsdelen från en jord- och skogsbruksfastighet har praxis gått från enbart avstyckning av bostadshus med näraliggande tomtmark till att hänsyn tas till gårdsmiljön och befintliga byggnader som på sikt bedöms bestå eftersom det knappast blir ett effektivt utnyttjande av marktillgångarna om äldre byggnader som inte behövs, eller inte ens kan användas, förs till en jord- eller skogsbruksfastighet. Fastighetsindelningen anpassas således till

bebyggelseförhållandena, i den mån dessa kan bedömas vara någorlunda långsiktigt bestående, på så sätt att brukningscentrumets ekonomibyggnader med näraliggande mark förs till bostadsfastigheten i den mån de inte behövs för driften av den kvarvarande jord- och skogsbruksfastigheten.

I aktuellt fall utgörs avstyckningen av den inre gårdsmiljön förutom de större ekonomibyggnaderna. En sådan utformning strider inte mot vare sig allmänna eller enskilda intressen i fråga om jord- eller skogsbruk varför avstyckningen är lämplig i dessa avseenden.

Strider avstyckningen mot 3 kap. 2 § FBL

Av utredningen i målet har framkommit att den största delen av marken som ligger utanför den av kommunen beslutade tomtplatsavgränsningen för några år sedan bestod av betesmark och i övrigt en mindre areal runt båthuset/smedjan. All mark ingående i den tänkta avstyckningen men utanför tomtplatsavgränsningen är, förutom den mindre arealen runt båthuset/smedjan och mark utanför strandskyddsområdet, väl synlig från bostadshuset. Direkt utanför avstyckningen i norr och öster tar skogbevuxen betesmark vid, se nedanstående ungefärligt inritade avstyckning på flygbild.



Inte heller landgränserna i väster och söder ligger utanför det område som under lång tid varit den inre gårdsmiljön.

Den aktuella avstyckningen ligger i ett utpräglat glesbygdsområde. Närmaste bostadsbebyggelse ligger på över 1 km avstånd och YY är den enda gårds-

och bostadsbebyggelsen runt sjön Lermon. I en sådan miljö är området runt befintlig bebyggelse där allmänheten avhåller sig från att vistas större än i mera exploaterade områden. Motsvarande gäller rimligtvis hemfridszonens storlek i ett fall som det aktuella med en befintlig äldre gårdsmiljö. Av proposition 1997/98:45 sid 89 framgår att en sådan differentiering av vilka områden som har betydelse för den allemansrättsliga tillgången till markområden finns beroende på hur exploaterat området är. *”I vissa situationer kan en lucka mellan tomterna i ett redan bebyggt tomtområde, en s.k. lucktomt, godtas för bebyggelse om tomten uppenbarligen har förlorat sin betydelse för allmänheten och för de boende i området. Detta kan vara fallet när det i närheten finns andra och bättre passager till och från vattnet. Sådana dispenser bör dock inte komma i fråga inom de högexploaterade delarna av landet.”*

Med ledning av det som anförts i det föregående görs bedömningen att hela styckningslotten inte utgörs av tomtmark men att den till allra största delen består av mark där allemansrätten ändå är utsläckt då det rör sig om en gammal gårdsmiljö. I vilket fall som helst har området förlorat sin betydelse för allmänheten i enlighet med uttalandet i proposition 1997/98:45 sid 89.

Jämför NJA 1981 s. 1155 där det ansågs att ett område med strandskydd kunde ingå i en 2,9 hektar stor restfastighet med befintlig bebyggelse, med hänsyn till bl.a. att området hade hävdats som gårdsmiljö i anslutning till tomtplatsen.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att styckningslotten inte strider mot 3 kap. 2 § FBL och att den är en lämplig bostadsfastighet



PARTER

Klagande

1. Länsstyrelsen i Kalmar län

2. Miljö- och byggnadsnämnden
Västerviks kommun

Motpart

1. J.A.

2. K.A.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 12 mars 2018 i ärende nr H1712, se bilaga 1

SAKEN

Avstyckning från fastigheten Västervik XX

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen skriver av målet såvitt gäller Miljö- och byggnadsnämnden i Västerviks kommun.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår Länsstyrelsen i Kalmar läns överklagande.
-

BAKGRUND

Lantmäteriet (LM) beslutade den 12 mars 2018 om avstyckning från XX av en fastighet för bostadsändamål med möjlighet att kombinera boendet med mindre odling. Den nybildade fastigheten, med beteckningen ZZ, har enligt beslutshandlingarna en areal om 11 467 m² varav 9 109 m² utgör landareal och 2 358 m² vattenområde.

Den nybildade fastigheten, som till större delen är belägen inom område som omfattas av strandskyddsbestämmelser, är bebyggd med ett äldre bostadshus med ett antal tillhörande mindre ekonomibyggnader. I samband med år 2017 beviljad strandskyddsdispens för tillbyggnad av bostadshuset har Västerviks kommun beslutat om en tomtplatsavgränsning som omfattar en mindre del, området närmast runt om bostadsbyggnaden, av den nu avstyckade fastigheten.

Länsstyrelsen i Kalmar län (länsstyrelsen) samt Miljö- och byggnadsnämnden i Västerviks kommun (nämnden) har överklagat LM:s beslut om avstyckning till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen har yrkat, såsom talan slutligt framställts, i första hand att domstolen ändrar LM:s beslut så att det bildas en ren bostadsfastighet som överensstämmer med den tomtplatsavgränsning som Västerviks kommun beslutade om den 21 juni 2017 (dnr 2017-000698). I andra hand har länsstyrelsen yrkat att domstolen upphäver LM:s beslut om avstyckning.

J.A. och K.A. har bestritt överklagandet.

Nämnden har återkallat sitt överklagande.

Länsstyrelsen har bl.a. anfört följande till stöd för sin talan.

Sammanfattning

Avstyckningen uppfyller inte det allmänna lämplighetskravet i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, samt kravet enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL att fastighetsbildning ska ske så att syftet med särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning inte motverkas. Det är inte lämpligt att bilda en bostadsfastighet som sträcker sig utanför tomtplatsavgränsningen.

Bakgrund

LM har avstyckat en bebyggd bostadsfastighet från lantbruksfastigheten XX. Den nybildade fastigheten omfattar ca 1,1 ha, ligger vid sjön Lermon och ska enligt sakägarna användas för fritidsboende. Västerviks kommun beviljade den 21 juni 2017 strandskyddsdispens för utbyggnad av bostadshuset. Tomtplatsavgränsningen som gjordes i samband med detta sträcker sig inte närmare stranden än cirka 50 meter. Enligt miljöinspektörens anteckningar från fältbesök var området mellan den avgränsningen och strandlinjen inte ianspråktaget. I dispensbeslutet poängterades att fri passage lämnats.

Den genom avstyckningen nybildade fastigheten omfattar förutom tomtplatsavgränsningen kring bostadsbyggnaden även mark öster och söder om denna. Det rör sig i huvudsak om odlingsmark, men fastigheten går också en bit ut i vattnet. Odlingssmarken utnyttjas idag tillsammans med annan odlingsmark på stamfastigheten.

Sakägarna har yrkat att båthuset/smedjan invid stranden ska ingå i bostadsfastigheten.

LM har varit i informell kontakt med Västerviks kommun i strandskyddsfrågan. Kommunen var kritisk mot utformningen, men något formellt samråd hölls inte.

Skäl för överklagandet

Enligt 15 kap. 8 § FBL får länsstyrelsen överklaga beslut på så sätt och inom tid som gäller för sakägare, om länsstyrelsen finner att tillstånds- eller fastighetsbildningsbeslut strider mot sådan bestämmelse i denna lag som meddelats till förmån för allmänt intresse.

Enligt 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att strandskyddet inte motverkas. Strandskyddet syftar enligt 7 kap. 13 § miljöbalken till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten.

Det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis ianspråktagande av strandområden. En ändrad markanvändning från jordbruksfastighet till bostadsfastighet riskerar att medföra en avhållande effekt för allmänheten. Strandskyddets syfte att trygga allmänhetens tillträde är så långtgående att den risk som följer av att låta strandskyddsområde ingå i bostadsfastighet kan anses innebära att strandskyddets syften motverkas (jfr HD i NJA 1971 s. 421).

Enligt förarbetena ska man vid fastighetsbildning för bostadsändamål inom strandskyddsområde eftersträva att fastigheten överensstämmer med det område som fårtas i anspråk som tomt. Stor försiktighet ska iakttas vid bildande av stora bostadsfastigheter med flera ägoslag inom strandskyddsområde. Sådana fastighetsbildningar kan dock accepteras i undantagsfall, t ex när det främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. (Se prop. 1989/90:151 s. 22-23 och MÖD 2016-09-23 i mål nr F 10213-15.)

LM menar att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas eftersom markanvändningen är oförändrad. Länsstyrelsen anser att LM måste pröva om det finns skäl för bifall innan LM prövar skäl för avslag. Finns det inget bifallsskäl kan

avstyckningen inte tillåtas. Sakägarna har anfört att de vill nyttja marken för fritidsboende och att fastigheten bör inkludera båthuset. Att fastigheten även ska ha ett kombinerat ändamål är något som inte aktualiserats förrän kommunen framfört synpunkter på utformningen. Marken används redan idag för odling och det finns inget som tyder på att markanvändningen skulle förändras om odlingsmarken förblir inom stamfastigheten. Även om användningen för odling skulle ha varit avhängig fastighetsbildningen skulle den inte anses främja värden av intressanta kulturmiljöer, eller något annat allmänt intresse av motsvarande tyngd. Länsstyrelsen anser inte att det i ansökan, beslutet eller i ärendet i övrigt framkommit något som tyder på att det finns förutsättningar för att göra ett undantag från den restriktiva hållningen som råder för stora bostadsfastigheter inom strandskyddsområde.

Utformningen är inte lämplig för en ren bostadsfastighet då den sträcker sig utanför den etablerade tomtplatsen och inte lämnar fri passage.

Avstyckningen skulle innebära att mark inom strandskyddat område, som inte får bebyggas utan dispens, tillförs en bostadsfastighet. Den blir därför inte varaktigt lämpad för sitt ändamål. Avstyckningen strider därför mot lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL.

Avstyckningen skulle också innebära att allemansrättsligt tillgänglig mark inom strandskyddsområde tillförs en bostadsfastighet. Den strider därför mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Kommentar

Länsstyrelsen anser att redogörelsen i beslutsprotokollet är missvisande då det framstår som att kommunen inte haft någon erinran mot utformningen.

Länsstyrelsen anser också att LM borde hållit ett formellt samråd med kommunen.

J.A.

Han äger tillsammans med sin syster fastigheten Västervik XX. De har beslutat vem av dem som ska förfoga över de olika bostadshusen på fastigheten och

på han och hans familjs lott har berörda huset YY kommit. För att de ska kunna äga huset krävs en avstyckning och det är denna avstyckning som detta mål gäller.

Han har sedan tidigare ett nyttjanderättsavtal för huset i väntan på slutförd avstyckning. Avstyckningssansökan sändes in samtidigt som bygglovsansökan avseende reovering och tillbyggnad av befintligt hus. Bygglovsprocessen gick snabbare och huset är nu färdigbyggt. I samband med bygglovsprocessen informerades om att byggnation endast fick utföras inom den tomtplatsavgränsning som utmärkts och detta har han inga synpunkter på. Någon ytterligare byggnation är inte aktuell förutom eventuellt framtida Attefallshus men detta kommer i så fall placeras inom tomtplatsavgränsningen norr om befintlig byggnad.

I överklagandena har nämnts odlingsmark. Områdena öster om huset samt mellan hus och sjö har tidigare endast använts som bete, men på grund av besvär med flugor och andra insekter har de inte betats de senaste åren.

YY ligger långt in på privat väg och besöks inte av andra än bekanta till dem. Hans föräldrar har de senaste 30 åren tillbringat somrarna där och de har inte sett några andra framme vid huset. Det finns därför mycket liten risk att en tomtgräns ner mot sjön skulle innebära någon större inskränkning i allmänhetens tillgänglighet. Redan att hus och ladugård ligger där de ligger idag innebär en större inskränkning.

De kommer inte förändra något förutom att hålla det tidigare betet välklippt, plantera fruktträd samt ha en mindre trädgårdsodling.

Då omkringliggande mark tillhör honom och hans syster kan det tyckas onödigt att ha en större tomt, men det är inte säkert att ägarförhållandena kommer att vara de samma i framtiden. De har nu satsat närmare 4 miljoner på den utförda reoveringen och tillbyggnaden, först och främst för hans och hans frus skull de närmaste åren, men även för deras barn och deras familjer i ett längre perspektiv. Huset har

en god standard och kan betecknas som ett åretrunthus men då de inte har för avsikt att skriva sig där får det betecknas som fritidshus, även om det nog kommer att nyttjas under 5-6 månader året runt.

Det är viktigt för dem att ha en ägarkontroll av marken närmast huset, och de har flera skäl till detta.

Han och hans syster har bestämt att han förutom huset ska äga befintligt båthus, och för att äga detta måste det ligga på av honom ägd mark.

Mellan hus och sjö finns tre installationer han önskar ha kontroll över på egen mark nämligen ledningar för installerad sjövärmes, vattenledning för sjövattnet samt vattenledning från längre bort befintlig grävd brunn.

Hans brygga är för närvarande belägen vid sjökanten nedanför huset och denna vill han gärna ha på sin tomtmark.

Han vill ha möjlighet att på egen ägd mark ha plats för trädgårdsodling, fruktträd samt lämpliga lektytor för sina barnbarn.

Länsstyrelsen har genmält i allt väsentligt såsom följer nedan. Avstyckning har gjorts av bostadsfastighet med möjlighet till odling. Det framgår av J.A.s yttrande att marken inte använts för odling, utan för bete. Betet har upphört på grund av besvär med flugor. J.A. har inte för avsikt att uppta någon jordbruksverksamhet på marken. Den gamla betesmarken ska hållas klippt. Det ska vara lektytor för barnbarnen, planteras fruktträd och ordnas en mindre trädgårdsodling. J.A. uttrycker önskan om att bryggan ska ingå i tomtmarken. Med andra ord är avsikten att använda hela fastigheten som tomt. Det finns redan en tomtplatsavgränsning från 2017 som visar inom vilket område en sådan användning kan tillåtas.

Tomtplatsavgränsningen gjordes av Västerviks kommun i samband med beslut om strandskyddsdispens för tillbyggnad av bostadshuset. Tomtplatsavgränsningen utformades efter ett platsbesök utifrån en bedömning av vad som var ianspråktaget på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. I anteckningarna förtydligas att området nedanför slänten inte är ianspråktaget. I anteckningarna står det att tomten har en brant slänt i tre riktningar. Dessa riktningar är öster, söder och väster.

J.A. uppger att allmänheten inte använder området och att huset och ladugården innebär en större inskränkning än den föreslagna åtgärden. Enligt förarbetena till miljöbalken ska strandskyddet dock ses i ett långsiktigt perspektiv – ett område som idag inte har några speciella värden för friluftslivet kan med tiden utveckla höga värden. Är det allemansrättsligt tillgängligt idag är det alltså skyddsvärt. Att låta mark som är allemansrättsligt tillgänglig ingå i en bostadsfastighet medför en risk att markanvändningen ändras på ett sätt som gör att området framstår som mindre tillgängligt för allmänheten. Redan denna risk har i rättspraxis ansetts kunna innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se NJA 1971 s. 421).

Fastighetsbildningen innebär att allemansrättsligt tillgänglig mark inom strandskyddsområde tillförs en bostadsfastighet. Länsstyrelsen anser därför att beslutet strider mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Möjligheten att bilda bostadsfastighet med kombinerat ändamål tillkom i syfte att gynna bosättning och utveckling på landsbygden. Oavsett om fastigheten ska användas för permanentboende eller för fritidsboende bör krävas att den mark som läggs till fastigheten utöver sådan mark som har karaktär av tomtmark varaktigt ska brukas på ett sätt som ligger inom ramen för det ändamål för vilken fastigheten bildas. (Se NJA II 1990 s. 642.)

Enligt 3 kap. 1 § FBL 2 stycket får fastighetsbildning inte äga rum om den fastighet som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Länsstyrelsen menar att det innebär att de måste finnas ett visst mått av sannolikhet att marken faktiskt kommer att användas för det kombinerade ändamålet. Här finns det inga avsikter att använda marken för odling. Länsstyrelsen anser därför att fastighetsbildningen strider mot varaktighetskravet i 3 kap. 1 § andra stycket FBL.

Det kombinerade ändamålet stämmer inte överens med de redovisade avsikterna för fastigheten. Även om det gjorts troligt att marken faktiskt skulle användas för odling hade förrättningen stridit mot syftet med strandskyddet. Praxis och förarbeten redovisar en mycket restriktiv syn på att tillåta en bostadsfastighet med kombinerat ändamål (t ex odling) inom strandskyddsområde. För att en sådan fastighetsbildning ska tillåtas krävs att den gynnar ett allmänt intresse, t ex vården av värdefulla natur- eller kulturmiljöer. Några sådana allmänna intressen gynnas inte i det här fallet. Länsstyrelsen anser därför att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

DOMSKÄL

Eftersom nämnden har återkallat sitt yrkande ska målet skrivas av i den delen.

Det mark- och miljödomstolen har att pröva i aktuellt mål är om fastighetsbildningen i enlighet med länsstyrelsens yrkande strider mot bestämmelserna i 3 kap. 1 § och 3 kap 2 § andra stycket FBL.

Enligt bestämmelserna i 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske på ett sådant sätt att varje fastighet som ny- eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål.

För området gäller strandskyddsbestämmelser. Fastighetsbildning ska enligt bestämmelsen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken (MB) inte motverkas. Strandskyddet syftar enligt

7 kap. 13 § andra stycket MB till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten.

Av handlingarna i målet framgår att kommunen den 21 juni 2017 beviljade strandskyddsdispens och meddelade tomtplatsavgränsning för bostadshuset. Tomtplatsen är mycket snävt utformad söder och sydost om bostadshuset.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet. Vid synen kunde konstateras att bostadshuset ligger högt på en kulle med stora panoramafönster ner mot sjön. Vid sjön finns både en gammal brygga och en äldre sjöbod. Det framgick också vid synen att tomtplatsavgränsningen innebär att i stort sett ingen tomtmark finns söder om bostadshuset, där marken istället stupar brant ner till markplanet mot sjön.

Domstolen delar inte uppfattningen att den av kommunen beslutade tomtplatsen ska anses utgöra hemfridszonen kring huset. Med tanke på husets utformning och läge måste istället hela ängen ner till sjön anses utgöra hemfridszon. Hela området ger intryck av en gammal väl etablerad gårdsmiljö som sträcker sig ända ner till sjön, vilket i detta fall enligt domstolens uppfattning medför att man inte skulle kunna vistas mellan huset och sjön utan att göra intrång i hemfridszonen. Såväl den äldre smedjan/båthuset som bryggan nere vid sjön hör naturligen till denna gårdsmiljö och området kring denna byggnad respektive anläggning har uppenbarligen varit ianspråktaget för dessa ändamål sedan lång tid före införandet av bestämmelserna om strandskydd. Hela markområdet mellan bostadsbyggnaden och strandlinjen har därmed av ålder hävdats som gårdsmiljö i anslutning till den egentliga tomtplatsen. Ingen del av området ner till sjön kan med andra ord i detta fall anses vara allmansrättsligt tillgänglig, utan det rör sig istället om en etablerad gårdsmiljö, som tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Någon ändring av betydelse för det rörliga friluftslivet kan därmed inte antas inträda, oavsett om den ifrågasatta avstyckningen med den omfattning

styckningslotten givits genom Lantmäteriets beslut kommer till stånd eller inte (jfr NJA 1981 s. 1155).

Länsstyrelsen har inte deltagit vid synen och har därför inte på plats kunnat förklara på vad sätt avstyckningen skulle innebära att allemansrättsligt tillgänglig mark inom strandskyddsområde ingår i styckningslotten.

Det stämmer visserligen som länsstyrelsen anför, att avstyckningen som bostadsfastighet inte lämnar fri passage vid sjön. Eftersom hela markområdet från huset ner till vattnet enligt domstolens bedömning ingår i hemfridszonen utgör den dock inte allemansrättsligt tillgängligt område, varför bestämmelsen om fri passage i 7 kap. 18 f § MB inte är tillämplig (se MÖD:s dom 2016-04-14 i mål F 8418-15).

På grund av vad ovan anförts och då avstyckningen inte heller har någon negativ inverkan på växt- och djurlivets livsvillkor bedömer mark- och miljödomstolens sammanfattningsvis att avstyckning i detta fall kan ske utan att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

Mot bakgrund av vad domstolen anført ovan anser domstolen vidare att den nybildade fastigheten lämpar sig väl för det ändamål Lantmäteriet angett i sina besluts-skäl, en bostadsfastighet som förutom tomtmark för bostadsändamålet även innehåller viss mark för annan verksamhet, t.ex. odling. Fastighetsbildningen strider därmed inte heller mot villkoren i 3 kap. 1 § FBL.

Länsstyrelsens överklagande ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 11 juli 2019.

Lena Pettersson

Arne Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Arne Nilsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Karin Andersson.



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.