



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2022-10-10
Stockholm

Mål nr
F 14496-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-11-12 i mål nr F 7682-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Stockholms län

Motpart

1. R.E.

2. L.K.

SAKEN

Avstyckning från fastigheten A i Nynäshamns kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer AB201461)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut den 27 september 2021 (ärendenummer AB201461) förutom till den del beslutet avser fördelning av förrättningskostnad och ställer in förrättningen.

Dok.Id 1854385

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 Stockholms län har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut samt ställa in förrättningen.

R.E. och **L.K.** (ägare till fastigheten A och till den blivande fastigheten B) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen och lagt till följande. Fastigheten A ligger inom utvidgat strandskydd om 300 m vilket innebär att hela fastighetens landområde omfattas av strandskyddsbestämmelserna. Kring det befintliga bostadshuset på fastigheten A finns ett område med skyddsvärda trädmiljöer, vilket tyder på höga naturvärden. Fastigheten omfattas dessutom av riksintresse för rörligt friluftsliv samt högexploaterad kust, båda enligt 4 kap. miljöbalken. Inför förrättningen har inget samråd skett med länsstyrelsen. Även den kvarvarande s.k. restfastigheten ska prövas enligt 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Därmed ska fastighetsbildning ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas. Prövningen ska ske med hänsyn till att restfastigheten nu enbart blir avsedd för bostadsändamål. Fastighetsbildningen genomförs genom att avstycka den marina verksamheten till en egen fastighet. Prövningen mot strandskyddets syften bör inte resultera i olika utfall beroende på vilket förrättningsförfarande som används. Att det är den marina verksamheten som avstyckas, och inte bostadsfastigheten, ska bedömas på samma sätt som om det hade varit det omvända fallet, dvs. att en renodlad bostadsfastighet hade styckats av från stamfastigheten. Avstyckningen innebär att stamfastigheten A blir en mycket stor renodlad bostadsfastighet, belägen inom ett område där utvidgat strandskydd råder. Området är således särskilt värdefullt för att bevara strandskyddets syften. Ett område om ca 2 000 m² som tidigare har varit allemansrättsligt tillgängligt kommer att ingå i en bostadsfastighet. Vidare saknas anledning att det båthus om 127 m² som

R.E. och L.K. ska även äga lika delar av styckningslotten. Stamfastigheten A (restfastigheten) blir en fastighet med en areal om ca 41 000 m², varav knappt 26 000 m² land och drygt 15 000 m² vatten. Styckningslotten (blivande B) får en areal om ca 29 000 m², varav knappt 7 500 m² land och drygt 21 500 m² vatten. Förutom bostadshuset kommer båthuset att vara beläget på stam-fastigheten (restfastigheten).

Rättsliga utgångspunkter

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Detta framgår av 3 kap. 1 § FBL. Vid tillkomsten av FBL ansågs det inte lämpligt att lägga mer mark till bostadsfastigheter än vad som har karaktär av en bostadstomt. Tanken bakom den begränsningen var att marken skulle utnyttjas effektivt men också att allmänhetens tillträde till markområden för det rörliga friluftslivet inte skulle hindras eller försvåras. (Jämför prop. 1969:128 del B s. 113, 1156 och 1157.)

En fastighetsbildning inom strandskyddsområde får inte motverka strandskyddets syften, se 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Strandskyddets syften är långsiktiga och områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (se prop. 1993/94:229 s. 10, prop. 1997/98:45 del 2 s. 84 och prop. 2008/09:119 s. 36 samt rättsfallet NJA 2022 s. 133 punkten 20). Utrymmet för att bilda bostadsfastigheter inom strandskyddsområden är därmed mycket begränsat. I de allra flesta fall innebär bildandet av en bostadsfastighet inom strandskyddsområde att allmänhetens tillträde försvåras och alltså att strandskyddets syften motverkas. Redan en risk för ändring av markens karaktär då den ingår i en bostadsfastighet, kan innebära att syftena med strandskyddsbestämmelserna motverkas. Enbart i vissa undantagsfall kan det accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. då fastighetsbildning främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer (se rättsfallen NJA 1971 s. 421 och NJA 2022 s. 133).

I 3 kap. 9 § FBL anges att fastighetsbildning får äga rum, även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

Som ett led i bedömningen av om en fastighetsbildning är tillåtlig med hänsyn till strandskyddet ska en proportionalitetsavvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen. Vid proportionalitetsavvägningen ska de intressen som bär upp strandskyddet tillmätas mycket stor vikt. (Se rättsfallen NJA 2018 s. 753 och NJA 2020 s. 1129 särskilt punkten 19.)

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Den sökta avstyckningen innebär att stamfastigheten A (restfastigheten) blir en mycket stor renodlad bostadsfastighet belägen inom strandskyddat område. Stamfastigheten kan med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar inte anses bli varaktigt lämpad enligt 3 kap. 1 § FBL.

Omfattningen av restfastigheten vad gäller både landområdet i den nordvästra och den sydvästra delen samt vattenområdet, i kombination med att varken dessa delar eller hela området mellan bostadshuset och strandlinjen kan betraktas som ianspråktagna, liksom att båthuset som uppförts för den marina verksamheten kommer att vara beläget på restfastigheten, innebär att strandskyddets syften motverkas och en ökad risk för privatisering uppstår. Mark- och miljööverdomstolen understryker att restfastigheten dessutom är belägen inom ett område med utvidgat strandskydd och som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet samt högexploaterad kust. Avstyckningen står därför i strid med kraven i 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Fastighetsbildningen utgör inte heller något sådant undantagsfall av bildande av en större bostadsfastighet inom strandskyddat område som kan accepteras.

Vid denna bedömning är det inte möjligt att tillämpa 3 kap. 9 § FBL. Den omständigheten att styckningslotten kan tänkas bli bättre lämpad för sitt ändamål ändrar därmed inte bedömningen.

Ett avslag på ansökan kan inte anses oproportionerligt.

Sammanfattningsvis ska den sökta fastighetsbildningen inte tillåtas. Mark- och miljödomstolens dom och lantmäterimyndighetens beslut ska ändras i enlighet med detta.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Mikael Hagelroth, referent (skiljaktig), tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig) och tf. hovrättsassessorn Alexandra Tavaststjerna.

Föredragande har varit Stina Bagge.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hovrättsrådet Mikael Hagelroth och tekniska rådet Jan Gustafsson är skiljaktiga och anför följande.

Till skillnad från majoriteten anser vi att det inte föreligger hinder mot avstyckningen. Avstyckningslotten blir lämpad för sitt marina ändamål och uppfyller samtliga villkor i FBL. Stamfastigheten blir ingen lämplig bostadsfastighet efter avstyckningen och ska därför bedömas som en olämplig restfastighet men som kan tillåtas enligt 3 kap. 9 § FBL. Eftersom 3 kap. 9 § FBL enbart medger avsteg från kraven i 3 kap. 1 § FBL ska en prövning göras mot bestämmelsen i 3 kap. 2 § FBL.

En bebyggd fastighet inom strandskyddsområde innebär alltid risk för privatisering eller åtminstone att marken får sådan karaktär att allmänheten avhålls från tillträde. Risken i sig kan dock inte vara skäl till att neka avstyckningen utan det måste vara den eventuella ökningen av risken på grund av fastighetsbildningen som utgör ett skäl att neka fastighetsbildningen.

Förändringen på A i och med förrättningen är att större delen av det område som använts för marin verksamhet avstyckas från fastigheten. I övrigt sker inga förändringar på A och fastighetsbildningen i sig innebär inte rätt att ändra markanvändningen. Att vissa landområden, bland annat området mellan bostadshuset och strandlinjen, samt vattenområdet, inte kan betraktas som ianspråktagna förändras inte av förrättningen.

De allemansrättsligt tillgängliga områdena som fanns på A före förrättningen finns fortfarande kvar på fastigheten. Risken för privatisering av dessa områden kan rimligtvis inte förändras på grund av avstyckningen av området för marinverksamhet vilket både före som efter förrättningen inte varit allemansrättsligt tillgängligt.

Detta förändras inte av att ett båthus som uppförts för den marina verksamheten kommer att vara beläget på restfastigheten.

En sammantagen bedömning ger att avstyckningen inte ökar risken att marken på stamfastigheten på sikt får en mer privat karaktär. Strandskyddets syften motverkas därför inte av åtgärden varför 3 kap. 2 § andra stycket FBL inte utgör hinder mot denna. Att inte tillåta avstyckningen i ett läge där det allmänna intresset inte motverkas är oproportionerligt.

Det saknas således skäl att upphäva beslutet om avstyckning. Länsstyrelsens talan ska därför lämnas utan bifall.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-11-12
meddelad i
Nacka

Mål nr F 7682-21

KLAGANDE

Länsstyrelsen i Stockholms län

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut den 27 september 2021 i ärende nr AB201461

SAKEN

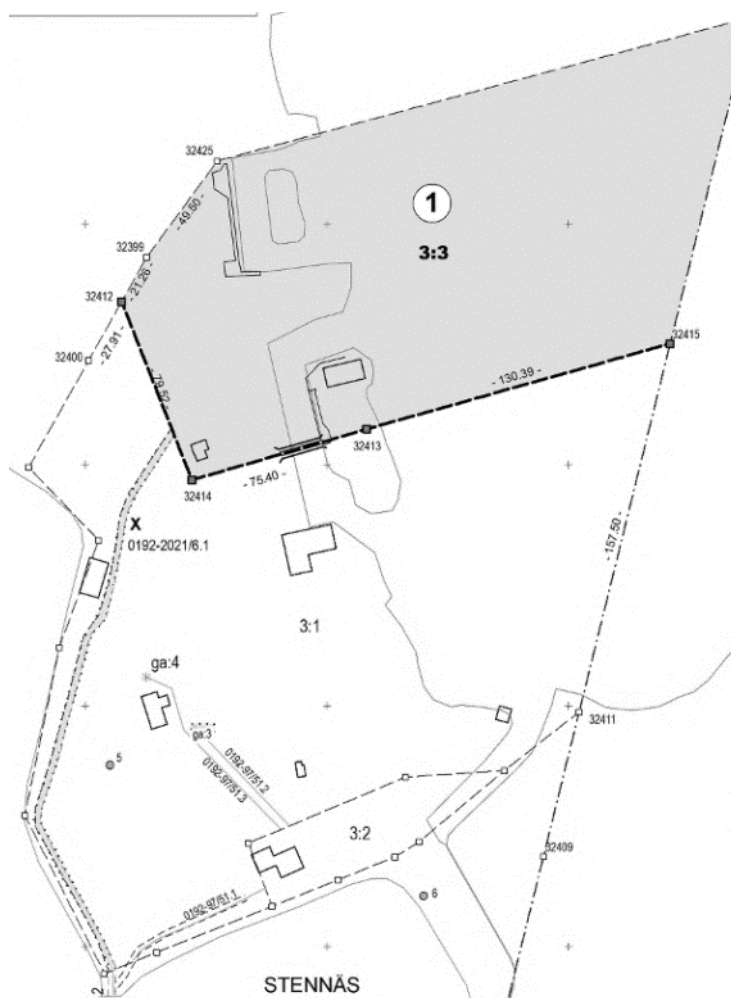
Avstyckning från A

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäteriet, LM, avslutade den 27 september 2021 en förrättning avseende bl.a. avstyckning från A. Härvid avstyckades en lott för pågående marin industriverksamhet. Stamfastigheten bedömdes av LM bli lämplig för befintligt bostadsändamål. LM konstaterade att alla byggnader på bägge lotterna hade uppförts med bygglov. LM bedömde att syftet med det på platsen utvidgade strandskyddet (300 m) inte skulle motverkas.



Ur förrättningskartan

YRKANDE M.M.

Länsstyrelsen i Stockholms län har överklagat fastighetsbildningsbeslutet och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva detta.

LÄNSSTYRELSENS UTVECKLING AV TALAN

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

A blir efter förrättningen en renodlad bostadsfastighet omfattande ca 2,6 ha landområde och 1,5 ha vattenområde. Det innebär att en överstor fastighet för bostadsändamål skapas inom område där utvidgat strandskydd om 300 meter råder. Det faktum att utvidgat strandskydd råder, innebär att en särskild bedömning har gjorts av områdets värde för strandskyddets syften. Det drygt 2000 m² stora område i den nordvästra delen av fastigheten, vilket länsstyrelsen i sitt tidigare beslut konstaterat vara allemansrättsligt tillgängligt, kommer således att ingå i en renodlad bostadsfastighet.

Det båthus om 127 m², som är beläget inom den nu beslutade bostadsfastigheten, har getts dispens den 12 mars 1998 (dnr 98.232). Kommunen angav i sin bedömning att fastigheten tidigare ansetts lämplig för den sjöanknutna verksamheten och att det föreslagna båthuset ansågs utgöra en lämplig komplettering på fastigheten. Kommunen har vidare genom beslut den 1 december 2009 (dnr 2009.0434) medgett dispens för upplagsverksamhet och nybyggnad av förrådsbyggnad om ca 102 m², den senare belägen på den mindre vassbeväxta ö som är uppbyggd av muddermassor utanför strandlinjen. Av dispensbeslutet framgår att särskilda skäl för undantag från strandskyddet bedömdes föreligga för både den pågående upplagsverksamheten och för uppförande av förrådsbyggnaden, särskilt som verksamheten måste ligga vid vattnet. Såväl nämnda båthus som del av den mindre ö, på vilken förrådsbyggnaden är belägen, ingår nu i den beslutade bostadsfastigheten, trots byggnadernas, av kommunen angivna, koppling till den marina verksamheten. Det kan således även ifrågasättas om dessa markområden bör ingå i den nu renodlade bostadsfastigheten.

Vidare kommer A efter avstyckningen även innefatta ca 1,5 ha vattenområde utan angivet skäl. Vattenområden anses vara allemansrättsligt tillgängliga och ska därför inte läggas till bostadsfastighet.

Sammanfattningsvis innebär avstyckningen av den marina verksamheten att en överstor bostadsfastighet inom strandskyddsområde bildas. Omfattningen av fastigheten vad gäller både landområdet i den nordvästra delen och vattenområdet, innebär att strandskyddets syften motverkas.

DOMSKÄL

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att slutföra talan.

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Detta gäller följaktligen vid avstyckning såväl avstyckningslott som stamfastighet. Det ska särskilt beaktas bl.a. att respektive fastighet får en lämplig utformning för det ändamål som avses. Inom ramen för denna lämplighetsprövning ska bl.a. fastighetens storlek bedömas.

Enligt lagens förarbeten ska bebyggelsefastigheters omfång begränsas eftersom det av samhällsekonomiska skäl är angeläget att marktillgången utnyttjas effektivt och det är betydelsefullt för allmänhetens fria tillträde till markområden som kan användas för det rörliga friluftslivet inte i onödan försvåras eller förhindras (prop. 1969:128 s. B 1157). Det finns inga exakta normer för hur stor en bostadsfastighet kan vara, utan det måste bedömas från fall till fall vad som är rimligt och skäligt. Faktorer som därvid kan beaktas är befintlig eller planerad bebyggelses karaktär, markens beskaffenhet och belägenhet, efterfrågan och tillgång på mark för bebyggelseändamål och det rörliga friluftslivets art och omfattning (se a. prop.).

Fastighetsbildning för bostadsändamål inom strandskyddat område ska som huvudregel ske så att det finns överensstämmelse mellan nybildad fastighet och det område som får tas i anspråk som tomt enligt 7 kap. 18 f § miljöbalken (se kommentaren till 3 kap. 1 § FBL, Magnus Hermansson, Barbro Julstad, Fredrik Bonde och Anders Dahlsjö, publ. 2020-12-02 i JUNO). Begränsningar av tomtstorlek ska göras

med beaktande av allmänna intressen. När de allmänna intressena inte är särskilt framträdande eller påverkas i någon större utsträckning finns det ett större utrymme att tillgodose intresset av en stor tomtplats (a. st.).

Av 3 kap. 2 § andra stycket FBL framgår att i de fall strandskyddsbestämmelser gäller, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Syftet med strandskyddet är enligt 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Det är förbjudet att inom strandskyddat område bl.a. uppföra nya byggnader eller andra anläggningar (7 kap. 15 § miljöbalken). Dispens kan ges från förbudet om det finns särskilda skäl, bl.a. om området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse från strandskyddets syften eller om området genom t.ex. en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen (se 7 kap. 18 c § första stycket 1 och 2 miljöbalken). Strandskyddets syften är långsiktiga. Att ett område nu är av mindre intresse för något av strandskyddets syften behöver inte innebära att området kommer att vara ointressant i framtiden (se prop. 1997/98:45 del 2 s. 84). Det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis ianspråktagande av strandområdet (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019 i mål nr F 6748-18).

Lämplig fastighetsindelning enligt 3 kap. 1 § FBL i det aktuella fallet

Hittills har A varit en fastighet med mer än ett ändamål; innehållande en marin industri, en bostad samt övrig mark. Fastigheten kan inte anses ha varit varaktigt lämplig enligt 3 kap. 1 § FBL för något ändamål. Genom att mark för marint industriändamål avskiljs bildas, enligt LM, en för detta ändamål lämplig fastighet. Detta har inte ifrågasatts av länsstyrelsen.

Mark- och miljödomstolen håller med länsstyrelsen om att stamfastigheten inte blir varaktigt lämplig, såsom LM bedömt. Det av LM beslutade bildandet av en industrifastighet innebär emellertid, enligt domstolens uppfattning, att fastighetsindelningen förbättras utan att samtidigt motverka en ombildning av resterande del av stamfastigheten till att bli mer ändamålsenlig. Enligt mark- och miljödomstolens bedöm-

ning innebär detta steg mot en förbättrad fastighetsindelning att fastighetsbildningsbeslutet är tillåtet trots att stamfastigheten inte blir varaktigt lämplig; Detta med tillämpning av undantagsregeln i 3 kap. 9 § FBL.

Motverkas strandskyddets syften? (3 kap. 2 § FBL)

Mark- och miljödomstolen anser inte att den risk som finns för att tomtplatsen kring bostadshuset utvidgas, skapas genom det aktuella fastighetsbildningsbeslutet. Avstyckningen i sig motverkar således inte strandskyddets syften. Fastighetsbildningsbeslutet strider alltså inte mot 3 kap. 2 § FBL.

Sammanfattning

Då fastighetsbildningsbeslutet alltså inte strider mot vare sig 3 kap. 1 § FBL eller 3 kap. 2 § FBL, ska länsstyrelsens överklagande avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande kan ske senast den 3 december 2021. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

Björn Rossipal

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



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.