



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060104

DOM
2022-11-16
Stockholm

Mål nr
F 14649-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-11-17 i mål nr F 4455-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi

Ombud: Advokat N L

Motparter

1. Länsstyrelsen i Uppsala län

2. C S

3. P S

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna Y och X i Uppsala kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenr C207280)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1871986

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut och bifalla stiftelsens yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Stiftelsen har också yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Stiftelsen har här utvecklat sin talan på i allt väsentligt samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

Länsstyrelsen i Uppsala län har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och vidhållit det som länsstyrelsen anförde i mark- och miljödomstolen.

C S och **P S** har beretts tillfälle att yttra sig men har inte hörts av.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har utförligt redogjort för sina överväganden och slutsatser i fråga om fastighetsbildningens tillåtlighet med hänsyn till strandskyddet. Högsta domstolens avgörande i NJA 2022 s. 133 påverkar inte bedömningen i detta fall. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning. Överklagandet ska således avslås. Vid denna utgång ska inte någon ersättning för rättegångskostnader utgå.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Lars Olsson, referent, tf. hovrättsassessorn Alexandra Tavaststjerna samt f.d. tekniska rådet Cecilia Undén (skiljaktig).

Föredragande har varit Julia Nyberg.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

F.d. tekniska rådet Cecilia Undén är skiljaktig och anför följande.

Till skillnad från majoriteten anser jag att det inte föreligger hinder mot fastighetsregleringen.

Enligt förarbetsuttalanden (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 är utrymmet för att bilda bostadsfastigheter inom strandskyddsområden mycket begränsat. I de allra flesta fall innebär det 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.

Viss ledning om hur denna risk kan bedömas finns i NJA 2022 s. 133 punkten 26 där det framgår att *”Risken att all den mark som ingår i en kombinationsfastighet på landsbygden får privat karaktär kan dock i vissa fall vara mindre än när fastighetsbildningen sker endast för bostadsändamål. Vid en bedömning av den risken måste fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten beaktas. Om själva tomtplatsen skulle kunna bli föremål för fastighetsbildning utan att strandskyddets syften motverkas, bör ytterligare mark kunna ingå i en kombinationsfastighet, om marken utanför tomtplatsen inte ska bebyggas eller bli föremål för några andra åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde eller strandskyddets syften motverkas av något annat skäl.”*

Fastigheten X omfattar 1,16 ha och har ett välhållet och special-anpassat byggnadsbestånd, stall och ridhus, för en verksamhet med hästhållning.

Byggnadernas placering runt en gårdsplan gör att tomten är naturligt avgränsad.

Regleringsområdet, den mark som ska överföras, omfattar ca 3 ha och ligger mellan riksväg 72 och en mindre väg, genomkorsas av två samfälliga vägar/stigar och

arrenderas för bete. Vidare finns en dagvattendamm i anslutning till riksväg 72. Enligt

uppgift har gården gamla anor och marken har varit inhägnad och använts för bete under lång tid.

Att tomten är väl avgränsad och att det byggnadsbestånd som finns ger förutsättningar för en betydligt större verksamhet än vad som vanligen bedrivs på en mindre hästgård, talar för att regleringsområdet även i fortsättningen kommer att användas för bete.

Någon risk för att allmänhetens tillträde till området skulle förändras genom att arrendet övergår till äganderätt finns därför inte. Jag anser alltså att de förutsättningar för en kombinationsfastighet som anges i ovan citerade rättsfall, sista meningen, är uppfyllda.

Strandskyddets syften motverkas därför inte av åtgärden varför bestämmelserna i 3 kap. 1 och 2 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) inte utgör hinder mot denna. Det saknas således skäl att upphäva lantmäterimyndighetens beslut.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-11-17
meddelad i
Nacka

Mål nr F 4455-21

KLAGANDE

Länsstyrelsen i Uppsala län

MOTPARTER

1. Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala akademi Y

Ombud: Advokat N L

2. C S *andel i X*

3. P S *andel i X*

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndighetens i Uppsala kommun fastighetsbildningsbeslut den 19 maj 2021 i ärende nr C207280

SAKEN

Fastighetsreglering berörande Y och X i Uppsala kommun _____

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen upphäver fastighetsbildningsbeslutet och övriga beslut i förrättningen, utom beslutet om fördelning av förrättningskostnaden, och beslutar att ställa in förrättningen.

2. Mark- och miljödomstolen avslår Gustavianska stiftelsens yrkande om ersättning för dess rättegångskostnad.

Dok.Id 717920

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

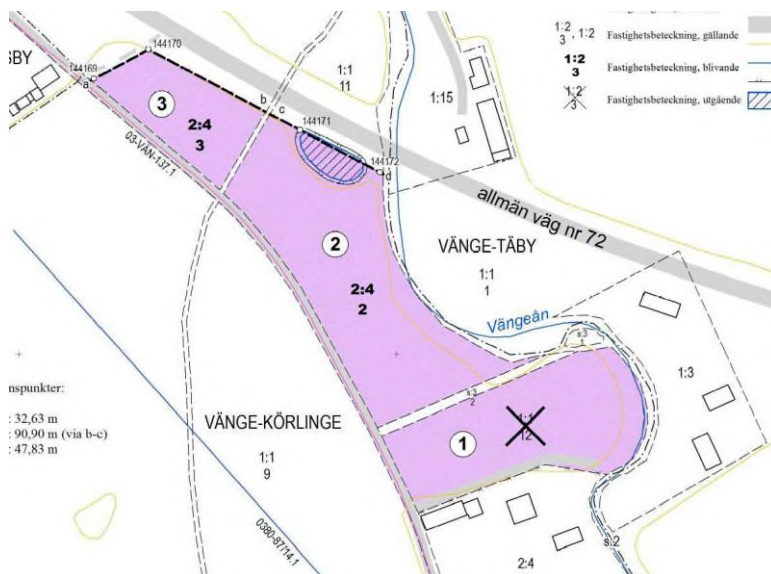
Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 30
E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Uppsala kommun, LM, avslutade den 19 maj 2021 en förrättning avseende fastighetsreglering berörande Y och X i Uppsala kommun. Genom fastighetsbildningsbeslutet i denna förrättning överförs tre markområden från Y till X.



Utsnitt ur förrättningskartan

YRKANDE OCH INSTÄLLNINGAR

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

Gustavianska Stiftelsen vid Uppsala Akademi, (nedan benämnd Stiftelsen), ägare till Y, har motsatt sig ändring av fastighetsbildningsbeslutet. Stiftelsen har begärt ersättning för rättegångskostnader med 32 000 kronor, allt avseende ombudsarvode.

P S – en av de två ägarna till X – har motsatt sig ändring av fastighetsbildningsbeslutet.

Länsstyrelsen har, i fråga om Stiftelsens yrkande om ersättning för rättegångskostnad, vitsordat ett belopp motsvarande fyra timmars arbete beräknat enligt gällande timkostnadsnorm.

UTVECKLING AV TALAN

Länsstyrelsen i Uppsala län

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

Förrättningen strider dels mot 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) eftersom undantagsregeln i 3 kap. 9 § FBL inte är tillämplig, dels mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

FBL medger endast undantagsvis möjlighet till bildning av bostadsfastigheter, som även innehåller mark för mindre djurhållning, odling eller område för självförsörjning med ved, inom ett strandskyddsområde. Dessa undantag är inte tillämpliga i detta fall. Det är för övrigt lämpligt att LM samråder med länsstyrelsen i beslut om fastighetsreglering som berör strandskyddsområde. Något sådant samråd har inte skett.

Fastighetsregleringen innebär att 19 921 m² närbelägen betesmark för hästhållning överförs från jordbruksfastigheten Y till bostadsfastigheten X. Merparten av det tillkommande markområdet ligger inom område med strandskydd vilket är ett starkt motstående intresse som medför att restriktivitet ska iakttas. Det framgår vidare av prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff att avsikten med den möjlighet att på landsbygden i vissa fall bilda ”överstora” bo-stadsfastigheter med kombinerade ändamål, vilken infördes genom en lagändring i 3 kap. 1 § FBL i början av 1990-talet till stöd för landsbygdens utveckling, var att bibehålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan tomtplatsavgränsning och bostadsfastighet och att det endast i undantagsfall borde accepteras större bostads-fastighet inom strandskyddat område; till exempel i det fallet att fastighetsbildning-en främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer.

Det poängterades dock att stor försiktighet skulle iakttas vid tillämpningen, så att allemansrättsliga intressena inte påverkas negativt.

Fastighetsregleringen innebär att mark inom strandskyddat område, vilken inte utan dispens får bebyggas eller tillföras anläggningar eller anordningar, sammanförs med

en bostadsfastighet. Den mark som enligt förrättningen överförs från fastigheten Y är idag obebyggd och till största delen allemansrättsligt till-gänglig. Att marken nyttjas som betesmark innebär inte att den i miljöbalkens mening tagits i anspråk på ett sätt som gör att den mist sin betydelse för strand-skyddets syften. Då markområdet i stället kommer att ingå i den bebyggda bostads-fastigheten finns risk för att åtminstone delar av det markområde som idag är allemansrättsligt tillgängligt successivt tas i anspråk och privatiseras som tomt. Det är vidare sannolikt att delar av det markområde som är allemansrättsligt tillgängligt för allmänheten kommer att uppfattas som en del av bostadshusets hemfridszon. Fastighetsregleringen som sådan innebär risk för att strandskyddets syften att trygga den allemansrättsliga tillgängligheten motverkas. Det finns idag inget dispensbeslut enligt miljöbalken som avgränsar tomtplatsen runt huvudbyggnaden. I förrättningskartan till LM:s beslut finns inte någon redovisning av hemfridszon eller ägoslagsindelning som ger vägledning för bedömning av hemfridszonens omfattning och stöd för kommunens tillsyn enligt miljöbalken. Att överföra strandnära allemansrättsligt tillgänglig mark till en bostadsfastighet med hästhållning är vidare olämpligt med hänsyn till friluftslivets intressen och motverkar strandskyddet. Hästagar kan beroende på placering och utformning avhålla eller hindra allmänheten från att beträda områden och begränsa den allemansrättsliga tillgängligheten (se Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr M 8024-05 och M 1882-07).

Enligt länsstyrelsens bedömning innebär fastighetsregleringen varken att vård av intressanta natur- och kulturmiljöer möjliggörs eller att en förbättrad fastighetsindelning blir resultatet (strukturrationalisering). Det har inte framkommit att det i området finns några särskilda värden som motiverar LM:s bedömning om att ärendet främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer. Mot den bakgrunden är LM:s motivering alltför allmängiltig och skulle kunna appliceras på vilket liknande ärende som helst.

Det är fråga om en bostadsfastighet med mindre djurhållning och undantaget i 7 kap. 16 § 1 miljöbalken, MB, är inte tillämpligt i detta fall. Hästhållningen kan även riskera att bli för intensiv och skada marken.

I fråga om Stiftelsens yrkande om ersättning för rättegångskostnad har länsstyrelsen anfört följande. De rättsliga frågorna i målet är inte så pass tidskrävande att det får anses ha varit motiverat med det arbete som Stiftelsens ombud har lagt ned.

Länsstyrelsen vitsordar en ersättning motsvarande fyra timmars arbete. Det begärda timarvodet är dock inte skäligt. Länsstyrelsen vitsordar ett arvode beräknat utifrån den gällande timkostnadsnormen.

Stiftelsen

Stiftelsen har till stöd för sin inställning anfört bl.a. följande.

Fastighetsbildningen strider inte, på det sätt som länsstyrelsen anfört, mot strandskyddsbestämmelserna. Fastighetsbildningen är även i övrigt tillåten och ger utifrån rådande förhållanden som resultat en ändamålsenlig indelning i fastigheter. LM:s beslutsskäl är riktiga.

Det är fråga om att föra annan mark än tomtmark till bostadsfastighet, s.k. hästfastighet. Där kommer marken att skötas genom bete med häst. Det måste vara bra för naturen. Med hänsyn till de byggnader och anläggningar som idag finns på fastigheten finns anledning utgå ifrån att det blir en långvarig markanvändning som hästfastighet. Storleken om cirka 3 ha är lämplig.

Det uppstår ingen skada på jordbruksverksamheten på Y då dessa cirka 2 ha hagmark förs till X. Det finns så klart en bakgrund till varför marken sköts genom att den arrenderats ut till bete för hästverksamhet. Skulle marken inte skötas så förstörs naturvärden.

Den tomt som nu finns på X påverkas inte av fastighetsbildning-en. Tomten blir varken större eller mindre. På all mark som tillförs kan krävas dispens från strandskyddet för nya anläggningar eller anordningar, t.ex. stängsel.

Vidare måste det allemansrättsliga värdet av området anses minimalt. Det saknas vägar för allmänheten att gå i området. Biotopen i form av ån är generellt skyddad genom biotopskyddet.

För den aktuella marken som ingår i jordbruksverksamheten inom lantbruksfastigheten Y gäller det särskilda undantaget för jordbruksverksamhet i 7 kap. 16 § 1 MB. Upplåtelsen av arrende för bete ingår som ett led i denna jordbruksverksamhet. Bildandet av en s.k. hästgård med mark från jordbruksverksamhet kan normalt inte innebära en risk för strandskyddets syften. I motsats till vad länsstyrelsen anför, medför fastighetsregleringen en förstärkning av hänsynen till strandskyddets syften. Syftet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. MB motverkas inte, utan gynnas genom att marken efter överföringen inte längre är sådan som ingår i jordbruksverksamhet. Marken ingår inte heller i tomt. Strand-skyddsreglerna gäller då fullt ut på den marken.

Den aktuella marken har under relativt lång tid använts för bete genom arrende för den hästverksamhet som pågår på X, kombinerat med boende. Marken var även stängslad långt före införandet av det allmänna strandskyddet. Marken ingår i ett jordbruksarrendeavtal som Stiftelsen har med en jordbruksarrendator, lantbrukare. Denne har i sin tur i andra hand arrenderat ut marken till ägaren av X. Redan detta visar att marken inte behövs för jordbruk och att den passar väl in för långsiktig användning för den verksamhet som finns på X. Genom fastighetsregleringen skulle marken gå från tillfällig användning genom arrende till långsiktig användning genom ägande.

Ägaren till X har i sitt yttrande omnämnt byggnadsbeståndet på sin fastighet. Det är anpassat för en hästgård och där finns även ett ridhus. Byggnadsbeståndet är komplett för hästverksamhet. Nuvarande ägaren har ett kunnande inom ägarfamiljen och en pågående verksamhet.

Eftersom målet är tekniskt svårt har stiftelsen haft behov av juridiskt biträde. Det har även varit fråga om tillvaratagande av äganderätten enligt regeringsformen och den europeiska konventionen om de mänskliga rättigheterna. Stiftelsen har därför, i enlighet med NJA 2017 s. 503, rätt till ersättning för sina ombudskostnader i målet.

P S

Delägaren (1/2) i X, P S, har till stöd för sin inställning anfört bl.a. följande.

Om man inte ser hela bilden så kan man gärna tro att det rör sig om en regelmässigt vanlig bostadsfastighet i ett tätbebyggt område inom Uppsala, vilket inte är fallet. Det markområde som fastighetsregleringen avser är beläget mellan riksväg 72 och odlad åkermark och har genom åren inte varit en del av området som människor strövat omkring i pga. av dess otillgänglighet, utformning och belägenhet.

Avsikten med denna överlåtelse av markområdet har på intet sätt någon grund i att skapa en framtida möjlighet för bebyggelse eller stänga ute de som så önskar från att vandra omkring i området bestående av buskar och unga träd dvs sly, som blivit konsekvensen av att ingen hållit efter marken genom åren. Deras avsikt med markområdet är att återföra gården beteshagar i ett område som tidigare var en del av gården och som framgent skulle nyttjas stadigvarande samt samtidigt hålla landskapet öppet och tillföra det som krävs för ett levande och orört strandområde i närheten av den mindre å som flyter nere i ett djupt dike utmed riksväg 72. Till detta kan tillföras att Vägverket byggt dräneringar och uppsamlingsplatser i och kring ån för att skapa goda förutsättningar för vägbyggnationen på det markområde som nu är under diskussion vilket näppeligen kan ses som ett bevarande av strandskyddet.

För att tryggt kunna fortsätta bedriva hästverksamhet krävs en bit markområde, vilket var tanken med denna fastighetsbildning, då de annars inte med säkerhet skulle veta vad som kommer att hända med marken i framtiden. De har inte möjlighet att ha djuren på en annan plats än den befintliga marken. De har dragit ner på antalet hästar jämfört med tidigare ägare för att värna naturen.

LM har på eget initiativ yttrat sig i målet. Parterna har tagit del av yttrandet.

LM:s beslut grundar sig på en annan bedömning än den länsstyrelsen gör. Enligt LM:s mening främjar fastighetsbildningen vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Vid avvägningen mellan enskilda och allmänna intressen kan det enskilda intresset att rationalisera sitt fastighetsinnehav undantagsvis väga över. Vid en proportionalitetsbedömning mellan enskilda och allmänna intressen ska även beaktas att strandskyddet inte avser att inskränka pågående markanvändning, utan att bevara strandområden (2 kap. 15 § regeringsformen).

I detta fall är fastighetsägaren intresserad av att överlåta välbelägen betesareal till en så kallad hästfastighet. Brukare eller arrendator saknas till området. Det torde innebära att området vid Vängeån, om fastighetsbildningen inte genomförs, sannolikt blir obrukat och sakta växer igen. Ännu troligare är att skogsplantering sker. X är bebyggd med bostadshus och stall, men saknar den areal betesmark som behövs för ett ändamålsenligt utnyttjande av ekonomibyggnaderna som finns på brukningsenheten. Sannolikheten är stor för att ett bete av hästar främjar naturvården vid ån. Alternativ för ägaren att utveckla sitt hästintresse på annat håll torde saknas. Det naturliga är att utnyttja den naturtillgång som finns i ett rinnande vattendrag för att vattna hästarna. Betesmarken mår bra av hästbete, bara hästhållningen inte blir för intensiv på en begränsad areal. Enligt LM:s bedömning saknas konkurrens om marktillgångarna på denna sida riksvägen.

Sammanfattningsvis anser LM att fastighetsbildningen gynnar landsbygdsutvecklingen och främjar natur- och kulturmiljöintressen. LM medger att detta är ett undantagsfall, men att sådan fastighetsbildning undantagsvis ska tillåtas ske. Fastighetsbildningen är tillåtlig med stöd av 3 kap. 1 § FBL, varför undantagsregeln i 3 kap. 9 § FBL inte tagits upp i LM:s beslut. Med stöd av 4 kap. 25 § FBL har bedömts att det inte förelegat ett behov av samråd. Eftersom X efter genomförd fastighetsbildning även består av betesmark har bedömningen varit att markanvändningen inte ändras. Av det följer att allmänhetens tillträde till området inte påverkas och att inte heller djur och växter påverkas. Tvärtom främjas strandskyddets intressen, vilket framhållits i det föregående.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen avgör målet efter att ha hållit sammanträde och syn den 2 november 2021. Parterna har slutfört sin talan.

Några utgångspunkter för domstolens bedömning

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det område som LM beslutat överföra från Y till X är beläget inom strandskydds-område och inte sedan tidigare är ianspråktaget för hemfridszon på den fastighet dit området hittills hört. Någon giltig strandskyddsdispens som möjliggör ett kommande sådant ianspråktagande har inte heller visats i målet.

Domstolens uppfattning är att en hemfridszon kring en bostad inte kan sträcka sig längre än till gränsen runt det fastighetsskifte, på vilken bostaden är belägen (jfr mark- och miljööverdomstolen 23 september 2016, mål F 10213-15). Något legalt ianspråktagande för boende kan därför inte påstås vara för handen utanför X i dess hittillsvarande utsträckning.

Regleringsområdet är alltså i princip i sin helhet allemansrättsligt tillgängligt.

Ramen för domstolens prövning

Mark- och miljödomstolen ska i målet bedöma om LM:s bedömning att marköverföringen är förenlig med de allmänna villkoren i 3 kap. FBL är riktig, och då särskilt om aktuell fastighetsreglering är lämplig med hänsyn till förbudet att motverka syftet med strandskyddet (3 kap. 2 § FBL).

Lämpligheten av fastighetsregleringen inom strandskyddsområde

Enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas bl.a. att fastigheten får en lämplig utformning. Enligt 2 § andra stycket samma kapitel ska fastighetsbildning ske så att syftet med strandskyddet inte motverkas. Av 7 kap. 13 § MB framgår att strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för

allmansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Av förarbetena till FBL (prop. 1969:128 s.1156 f) framgår bl.a. följande. Det bör inte till en bostadsfastighet läggas mer mark än som väsentligen har karaktär av en bostadstomt. I princip ska en bostadsfastighet inte omfatta sådan mark som endast kan komma till extensiv användning för ändamålet, utan endast sådan mark som kan komma att utnyttjas 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.

En möjlighet att på landsbygden i vissa fall bilda ”överstora” bostadsfastigheter med kombinerade ändamål infördes genom en lagändring i 3 kap. 1 § FBL i början av 1990-talet till stöd för landsbygdens utveckling. Avsikten med paragrafen med dess nya lydelse var att det på landsbygden ska vara möjligt att bilda bostadsfastigheter som rymmer mark för viss näringsverksamhet samt för hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling. Det anges i förarbetena att en sådan fastighetsbildning bör kunna tillåtas, om den inte strider mot något starkare motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff).

I det aktuella fallet är undantagsreglerna som tillåter överstora bostadsfastigheter i vissa fall, inte tillämpliga, bl.a. eftersom det råder strandskydd, vilket är ett starkt sådant motstående intresse med särskilt lagstöd som gör att stor restriktivitet ska iakttas.

Följaktligen ska i detta fall den normala bedömning göras, vilken innebär att det till en bostadsfastighet inte läggs mer mark än som väsentligen har karaktär av en bostadstomt.

Det framgår vidare av nämnda förarbeten att avsikten var att bibehålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan tomtplatsavgränsning och bostadsfastighet och att det endast i undantagsfall borde accepteras större bostadsfastighet inom strandskyddat område; t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur-

och kulturmiljöer. Det poängterades att stor försiktighet skulle iakttagas vid tillämpningen, så att inte de allemansrättsliga intressena träds förnär (se a. prop.). Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte har framkommit att någon förutsättning finns för att se aktuell reglering som ett sådant undantagsfall.

Strandskyddet ska ses i ett långsiktigt perspektiv. Områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse för allmänheten kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 2008/09:119 s. 36 se även prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Som skäl för att en plats inte är av vikt för strandskyddets syften åberopas ofta att platsen i fråga ligger i ett område som sällan eller aldrig besöks av någon allmänhet eller att området på något sätt är otillgängligt. Dylika omständigheter innebär dock inte i sig särskilda skäl för strandskyddsdispens (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Enligt domstolens uppfattning är omständigheter av detta slag inte heller något som ändrar domstolens bedömning i nu aktuellt fall.

Vidare följer det av praxis att strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden är så långtgående att redan den risk som föreligger av att mark inom strandskyddsområde får ingå i en bostadsfastighet kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (jfr Högsta domstolens avgörande NJA 1971 s. 421).

Den aktuella fastighetsregleringen skulle innebära att ett markområde inom strandskyddat område, vilket inte är ianspråktaget för boende på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § miljöbalken, sammanfördes med en bostadsfastighet. Tillskott på detta vis av mark på vilken gäller förbud mot nya hus och anläggningar, mot ändrad användning av befintliga byggnader, mot arbeten och mot åtgärder (7 kap. 15 § miljöbalken) skulle inte göra X varaktigt lämpad för sitt bostadsändamål och strider därför mot lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL. Fastighetsregleringen skulle inte heller kunna anses utgöra en successiv förbättring av fastighetsindelningen, varför inte heller undantagsregeln i 3 kap. 9 § FBL ger stöd för genomförandet.

Vidare motverkas syftet med strandskyddsbestämmelserna, eftersom strandskyddad allemansrättsligt tillgänglig mark sammanförs med en bostadsfastighet.

Stiftelsen har lagt vikt vid att förbudet i 7 kap. 15 § MB – enligt 7 kap. 16 § 1 MB samma balk – inte gäller byggnader, anläggningar, anordningar eller åtgärder som inte avser att tillgodose bostadsändamål, om de behövs för jordbruket och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet. Det har emellertid inte framkommit att den pågående verksamheten i fråga är av den art att den för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområde. Det har inte heller framkommit uppgifter om någon annan planerad verksamhet som skulle kräva en sådan placering. Att marken skulle föras från jordbruksfastighet till bostadsfastighet kan därför inte antas medföra någon förändring i tillämpningen av strandskyddsreglerna. Vad stiftelsen har anfört i den delen, påverkar därför inte domstolens bedömning. Mark- och miljödomstolen bedömer att regleringen även strider mot regeln i 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Av Europadomstolens praxis och av 2 kap. 15 § regeringsformen följer att egendomsskyddet kräver en proportionalitetsbedömning i det enskilda fallet, något som har fått genomslag på ett flertal rättsområden (se NJA 2018 s. 753 och där anförda rättsfall). Vid en sådan bedömning i det nu aktuella fallet konstaterar mark- och miljödomstolen att det starka allmänna intresset av att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområdet för friluftsliv och att bevara livsvillkoren för djur- och växtlivet, väger tyngre än intresset att tillåta den sökta fastighetsbildningen för bostadsändamål i kombination med hästverksamhet. Det finns inte någon omständighet i det aktuella fallet som vid en proportionalitetsbedömning leder till en annan bedömning.

Sammanfattningsvis strider fastighetsbildningsbeslutet mot kraven i 3 kap. 1–2 §§ FBL. Att i detta fall tillämpa förbudet i 3 kap. 2 § FBL, grundat på långsiktiga allmänna intressen, bedöms inte oproportionerligt mot det just nu förhandenvarande enskilda intresset av att få sökt fastighetsbildning genomförd. Fastighetsbildningsbeslutet ska därför upphävas och förrättningen ställas in.

Som en följd härav ska även övriga beslut i förrättningen upphävas, utom beslutet om fördelning av förrättningskostnaden som, utan ändring till sitt innehåll, överensstämmer med vad som, enligt 2 kap. 6 § andra stycket FBL, gäller när en förrättning ställs in.

Rättegångskostnader

Vid denna utgång saknar Stiftelsen rätt till ersättning för sina rättegångskostnader.

Yrkandet om det ska därför avslås.

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

Överklagande kan ske senast den 8 december 2021.

Oskar Lindbom

Björn Rossipal

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Oskar Lindbom, 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.