



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2022-09-16
Stockholm

Mål nr
F 2034-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-01-27 i mål nr F 3099-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Jämtlands län

Motpart

S.C.

Ombud: P-E.N.

SAKEN

Fastighetsreglering m.m. berörande fastigheterna A och B i Östersunds kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer Z206079)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.
2. Staten ska ersätta S.C. för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 12 000 kr jämte ränta enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom tills betalning sker.

Dok.Id 1786811

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 Jämtlands län har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut.

S.C. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Han har även yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 25 000 kr, avseende ombudsarvode.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen i Jämtlands län har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen och lagt till bl.a. följande:

Mark- och miljödomstolen har i den överklagade domen ansett att det blir en oförändrad markanvändning inom styckningslotten och att ändamålet med markanvändningen inte förändras, varför syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas. Länsstyrelsen menar att avstyckningen innebär att ändamålet ändras från skogsbruksändamål till bostadsändamål och att styckningslotten C i den aktuella utformningen motverkar syftet med strandskyddets bestämmelser. Det finns en risk för ökad privatisering av allemansrättslig tillgänglig mark. Även om marken fortsatt kan användas för mindre odling och/eller djurhållning kan karaktären av marken förändras då den ingår i en kombinerad bostadsfastighet i stället för en skogsbruksfastighet.

S.C. har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen och lagt till bl.a. följande:

Markanvändningen förblir oförändrad efter avstyckningen. Den berörda skogsmarken inom 100 meter från dalgångens mitt kommer att användas på samma sätt som innan avstyckningen. Markanvändningen för bostadsändamål inom styckningslotten är belägen 230 meter från Gravbäckens dalgång. Tomtmarken inom styckningslotten kommer varken i och med avstyckningen eller i framtiden hamna inom strandskyddat

område. Släntområdet med skog mot bäckfåran kommer även fortsättningsvis att vara allemansrättsligt tillgängligt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Inledning

Lantmäteriet har fattat beslut om avstyckning från fastigheten B och fastighetsreglering berörande B och A. Avstyckningen innebär att ett område om ca 6,6 ha styckas av från B och blir C. Ungefär en fjärdedel av styckningslotten ligger inom strandskyddat område. Den del som ligger inom strandskydd utgörs av skog, avverkad skog och en mindre del jordbruksmark.

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 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lämplighetsprövningen ska knyta an till fastighetens användningssätt och göras utifrån det av sökanden angivna ändamålet. Till en bostadsfastighet har det ansetts att det normalt inte bör läggas mer mark än vad som har bostadstomts karaktär (jfr prop. 1969:128 s. B 113 och 1156 f).

Genom 1991 års lagändringar infördes en möjlighet att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter, om fastighetsbildningen inte hindras av något starkare motstående intresse, t.ex. skyddsreglerna för skogsbruket (se prop. 1989/90:151 s. 18).

Fastighetsbildning ska också ske så att syftet med strandskyddsbestämmelser m. m. inte motverkas, se 3 kap. 2 § andra stycket FBL. När det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår det av förarbetena till 1991 års lagändringar att avsikten

varit att behålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt. I vissa undantagsfall ansågs det kunna 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.).

Strandskyddets syften är långsiktiga och områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (miljöbalkspropositionen 1997/98:45 del 2 s. 84). Det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis ianspråktagande av strandområden. Redan risk för att mark, om den avstyckas och får ingå i en bostadsfastighet, får sådan karaktär att allmänheten kommer att känna sig hindrad i sin rörelsefrihet kan innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas. Vid bedömningen av den risken måste fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten beaktas. Högsta domstolen har uttalat att 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. (Se NJA 1971 s. 421 samt Högsta domstolens dom i mål nr Ö 3738-21, meddelad den 8 mars 2022 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”.)

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att den planerade avstyckningen innebär att mark avstyckas i syfte att bilda en kombinationsfastighet med bostadsändamål. En del av styckningslotten ligger inom strandskyddat område. Enligt förarbetena bör det normalt inte läggas mer mark till en bostadsfastighet än vad som har bostadstomts karaktär. Det saknas i målet någon närmare utredning på vilket sätt avstyckningen skulle främja vården av intressanta kultur- och naturmiljöer. Avstyckningen kan därför inte av det skälet anses utgöra ett sådant undantagsfall som nämns i förarbetena (prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff.).

Avstyckningen innebär att all den till B hörande jordbruksmarken och en mindre del skogsmark samt fastighetens bostadsbyggnad avskiljs från stamfastigheten, som efter avstyckningen enbart kommer att bestå av skogsmark. Jordbruksmarken på styckningslotten ska även i fortsättningen användas för mindre odling och/eller djurhållning i likhet med nuvarande förhållanden. Fastighetsbildningen innebär således inte någon förändring av den verksamhet som sker på fastigheten idag. En del av styckningslotten ligger inom strandskyddat område. Mark- och miljööverdomstolen anser med hänsyn till styckningslottens utformning och användningssätt i övrigt att risken för privatisering av strandskyddat område i detta fall måste anses som mindre och knappast påverkas av fastighetsbildningen. Styckningslottens betydande storlek är i det här fallet godtagbar såsom en bostadsfastighet med möjlighet till odling, djurhållning och vedtag och den blir således varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Rättegångskostnader

S.C. är vinnande part och har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Enligt 16 kap. 14 § fjärde stycket FBL har en vinnande sakägare i mål mot företrädare för allmänt intresse möjlighet att få ersättning för sina rättegångskostnader, om det finns synnerliga skäl. S.C. har anlitat ett tekniskt biträde och kostnaden får anses ha varit nödvändig för tillvaratagande av hans rätt. Med hänsyn till detta föreligger sådana speciella omständigheter att det framstår som oskäligt att S.C. själv ska stå sina kostnader (jfr NJA 2017 s. 503). Staten ska således ersätta S.C. för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen. Mark- och miljööverdomstolen finner att ersättning skäligen ska utgå med 12 000 kr inklusive mervärdesskatt.

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 2022-10-07

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Lars Olsson (skiljaktig) och Marianne Wikman Ahlberg, referent, samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit Stina Bagge.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hovrättsrådet Lars Olsson är skiljaktig i fråga om domskälen och anför att Mark- och miljööverdomstolens bedömning borde ha varit följande.

Mark- och miljööverdomstolen anser att den blivande styckningslotten har en areal och utformning som gör den lämplig som kombinerad bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling eller djurhållning m.m. Frågan är då om fastighetsbildningen kan tillåtas trots att den till viss del kommer att ligga inom strandskyddat område.

Inom styckningslotten bedrivs i dag djurhållning och odling och avsikten är att detta ska fortsätta. Någon ny bebyggelse är inte avsedd att uppföras. Fastighetsbildningen i sig innebär inte heller att marken får användas på annat sätt än nu.

Mark- och miljööverdomstolens kan i likhet med mark- och miljödomstolen konstatera att det är fråga om en oförändrad användning av området och bedömer att strandskyddets syften inte skulle motverkas av den sökta fastighetsbildningen.

Mark- och miljööverdomstolen anser att det inte finns något hinder mot den sökta fastighetsbildningen. Länsstyrelsens överklagande ska därför avslås.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-01-27
meddelad i
Östersund

Mål nr F 3099-20

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Jämtlands län

Motpart

S.C.

Ombud: P-E.N.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2020-10-01 i ärende nr Z206079, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande B och A samt avstyckning från B i Östersunds kommun.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn och om ersättning för rättegångskostnader samt avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäteriet har fattat beslut om avstyckning från fastigheten B och fastighetsreglering berörande B och A. Avstyckningen innebär att ett område om ca 6,6 ha styckas av från B.

YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen i Jämtlands län har överklagat Lantmäteriets beslut med yrkande att Lantmäteriets beslut ska upphävas i den del som gäller åtgärden avstyckning från B, där styckningslotten C bildas. Som grund för yrkandet har Länsstyrelsen anfört att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 1 § första stycket i fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Länsstyrelsen anser att styckningslotten C inte blir en varaktigt lämplig bostadsfastighet eftersom stora delar av fastigheten ligger inom strandskyddat område och därför inte kan användas för bostadsändamål och att det inte heller är visat att den kan användas för mindre odling och /eller djurhållning. Det är endast i undantagsfall möjligt att bilda stora bostadsfastigheter inom strandskyddat område och det framgår inte av förrättningen att något sådant undantagsfall föreligger.

Länsstyrelsens uppdrag i samband med förrättningar är att utföra en allmänbevakning av olika intressen som kan påverkas av fastighetsbildning. Förrättningen avser både åtgärden fastighetsreglering berörande B och A samt avstyckning från B. Länsstyrelsen överklagar den del av förrättningen som rör avstyckningen. Av protokollet framgår att ett område om ca 6,6 ha styckas av från B. Avstyckningslotten består i huvudsak av skogsdungar och lägdor samt är bebyggd med ekonomibyggnader och ett boningshus under renovering. Vidare beskrivs att styckningslotten bedöms lämplig för boende med möjlighet till mindre odling och/eller djurhållning. Styckningslotten är lokaliserad till utkanten av det generellt gällande strandskyddet. Lantmäteriet gör bedömningen att syftet med strandskyddet inte motverkas då ingen förändrad markanvändning sker.

Länsstyrelsen bedömer att området inom strandskyddet är allemansrättsligt tillgängligt. Enligt 3 kap. 1 § 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. Fastighetsbildning får 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.

Enligt 3 kap. 2 § andra stycket i FBL gäller också att om det finns naturvårdsföreskrifter (t.ex strandskydd) ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

Strandskyddet syftar, enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808), till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Av förarbetena till FBL framgår bland annat att det till en bostadsfastighet inte bör läggas mer mark än vad som väsentligen har karaktär av bostadstomt. Genom en lagändring i 3 kap. 1 § FBL i början av 1990-talet infördes dock en möjlighet att på landsbygden i vissa fall bilda stora bostadsfastigheter med kombinerade ändamål, det vill säga bostadsfastighet med en viss areal mark utöver vad som har karaktär av bostadstomt. Det anges vidare i förarbetena att en stor bostadsfastighet med kombinerat ändamål bör kunna tillåtas, om den inte strider mot något starkare motstående intresse (prop. 1989/90:151 s 18 och 21). Stor försiktighet bör också iakttas när det gäller att bilda större bostadsfastigheter med kombinerade ändamål inom strandskyddsområden så att de allemansrättsliga intressena inte träds för när (prop. 1989/90:151 s 22-23). Det framgår också att bildandet av en större bostadsfastighet med kombinerat ändamål inom strandskydd endast borde kunna accepteras i undantagsfall, till exempel i det fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer.

Länsstyrelsen konstaterar att styckningslotten är en stor bostadsfastighet med kombinerat ändamål inom strandskyddat område. Strandskyddet sträcker sig 100

meter från Gravbäcken vilket innebär att ungefär en fjärdedel av styckningslotten ligger inom strandskyddet, ca 1,7 ha. Den del som ligger inom strandskydd utgörs enligt flygfoto av skog, avverkad skog och en mindre del jordbruksmark i den norra delen.

Strandskyddade områden kan inte utan dispens användas för typiska bostadsändamål såsom för bebyggelse eller annat ianspråktagande av marken. Även instängsling av djur eller ändring av markanvändningen kräver dispens. Det framgår inte av förrättningshandlingarna att någon dispens från strandskyddet finns. Det är därför inte visat att marken i praktiken kan användas för angivet ändamål. Någon redovisning om varför det enskilda intresset i detta fall skulle väga tyngre än de allmänna har inte gjorts

I vissa undantagsfall kan denna typ av fastighet trots den restriktivitet som råder inom strandskydd bildas. Det nämns inte något i protokollet om att denna nybildning skulle vara ett sådant undantagsfall som t.ex. främjar natur- eller kulturmiljö. Det finns således inget som pekar att nybildningen skulle vara ett sådant undantagsfall som avses i propositionen för när stora bostadsfastigheter med kombinerat ändamål får bildas inom strandskydd.

Yrkandet i förrättningen om vedfång har inte nämnts i förrättningsprotokollet. Av praxis (MÖD 2019-09-02, F6748-18 och MÖD 2016-09-23, F10213-15) framgår att även om markanvändningen fortfarande avser skogsbruk kan karaktären på skogsbruket förändras då skogsmarken ingår i en kombinerad bostadsfastighet istället för en större jord- eller skogsbruksfastighet. Länsstyrelsen bedömer att ett kombinerat ändamål i form av vedfång inte utgör ett sådant undantagsfall som bör tillåtas.

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 risken

för en förändring av markens karaktär som följer av när marken får ingå i en bostadsfastighet kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (NJA 1971 2. 421).

I denna typ av ärende ska inte bedömningen för om strandskyddsbestämmelsernas syfte motverkas eller inte göras förrän det har kunnat konstaterats att fastigheten är lämplig och uppfyller ett sådant undantagsfall som kan tillåtas inom strandskydd.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att avstyckningen strider mot varaktighetskravet på sådant sätt att det inte är visat att marken inom strandskyddet kan användas för avsett ändamål. Det enskilda intresset att stycka av mark kan inte anses väga tyngre än det allmänna intresset att bevara strandområdet.

Avstyckningen uppfyller inte heller något undantag för när en stor bostadsfastighet med kombinerat ändamål inom strandskydd får bildas. Länsstyrelsen bedömer att avstyckningen strider mot 3 kap. 1 § FBL och att beslutet om avstyckningen ska upphävas.

S.C., ägare av stamfastigheten B och blivande ägare av styckningslotten C, har yttrat sig. S.C. bestrider överklagandet och yrkar i första hand att mark- och miljödomstolen ska avslå överklagandet och att Lantmäteriets beslut ska fastställas. I andra hand, om domstolen finner att den ansökta förrättningen inte kan genomföras enligt Lantmäteriets beslut, att ansökan kompletteras med att en tomtplatsavgränsning som utförs i förrättningen, så att den ianspråktagna tomten tydligt redovisas och att annan mark inom den blivande styckningslotten tydligt är allemansrättsligt tillgänglig, oberoende att området är beläget inom den blivande styckningslotten C. I tredje hand, om inte förstahands- eller andrahandsyrkandet kan bifallas, att fastighetsbildningen ändras så att det strandskyddade området undantas från avstyckning och kvarstår på stamfastigheten B. Styckningslotten blir därmed ca 4,9 ha.

S.C. yrkar att domstolen ska hålla syn på plats så att omständigheterna tydligt framgår. S.C. yrkar ersättning för rättegångskostnader med 25 000 kr.

Ansökan om lantmäteriförrättning avser överföring genom fastighetsreglering av ett område från Östersund B till A samt avstyckning från B. Ingen förändring avses ske av pågående markanvändning. Inga nya byggnader eller anläggningar ska i dagsläget utföras. Fastigheten B är en lantbruksfastighet och består av formellt två skiften. Området är att betrakta som ett sammanhängande område där skiftena delas av en samfälld väg. Innan förrättningen omfattade fastigheten B totalt 45,5053 ha. Efter förrättningen är arealen, för B, 38,9297 ha. Det avstyckade området omfattar 6,5756 ha. Fastigheten B är taxerad som lantbruksenhet, bebyggd enbart ekonomibyggnader (taxeringskod: 122). Taxeringsvärdet uppgår totalt till 928 000 kronor, varav skogsbruksvärde 820 000 kronor, skogsimpedimentvärde 8 000 kronor, åkermarksvärde 46 000 kronor och ekonomibyggnadsvärde 54 000 kronor. Uppskattade arealuppgifter är 38 ha skogsmark, 4 ha skogsimpediment, 3 ha åkermark och ca 0,5 ha tomtmark runt byggnaderna.

Den blivande fastigheten C omfattar totalt 6,5756 ha och redovisas formellt i tre skiften. Praktiskt utgör den nya fastigheten ett skifte. En samfälld väg genom den blivande fastigheten delar skiftena. Arealmässigt kommer den nya fastigheten att omfatta ca 0,5 ha tomtmark inkl. byggnader, ca 3 ha åker och ca 3 ha skogsmark, varav en stor del av skogsmarken utgör en brant skogssluttning, i västra delen av fastigheten, mot Gravbäcken. Inom tomtområdet finns en ekonomibyggnad och ett bostadshus under renovering. S.C. har för avsikt att renovera bostadshuset så att det kan utnyttjas på ett bättre sätt. I bostaden finns eldstäder både på nedre och övre våningen. El och vatten är anslutet till byggnaden. Avloppet är under ombyggnad. Den blivande fastigheten C angränsar till allmän väg.

S.C. bor på fastigheten A, invid fastigheten B och har ägt fastigheten B sedan 1978. Han erhöll fastigheten B genom arv. S.C. har för avsikt att sälja skogsmarken inom B men vill behålla byggnaderna och åker och skog invid brukningscentrum. S.C. sökte därmed avstyckning från B. Han vill behålla och förvalta miljön runt brukningscentrum av B som han ägt under lång tid.

Han har för avsikt att nyttja den blivande fastigheten för mindre odling, mindre djurhållning och vedbehov. Djurhållning, 6 ungdjur, kvigor och odling bedrivs idag inom den blivande styckningslotten. Brukningscentrat är ett gammalt brukningscentrum där odling och djurhållning har varit vanligt förekommande under lång tid. Vid iakttagelse av ingiven flygbild kan konstateras att det berörda området som avses avstyckas är att betrakta som ett område med en mindre tomt runt befintliga byggnader och i övrigt öppenmark, åkerbete samt skogsmark. Som jämförelse kan konstateras att enligt flygbild från 1960 utgjorde markanvändningen i stort sett densamma som i dagsläget. Skogsområdet i väster, mot Gravbäcken, är i dag något bredare som skydd mot bäcken än vad det var på 1960-talet. I dagsläget kan konstateras att Gravbäcken är i stort sett torrlagd större delen av året. Vid rikligt regn på hösten och vid snösmältning på våren finns ett litet vattenflöde i Gravbäcken. Tillrinningsområdet för Gravbäcken är norrifrån i befintlig dalgång. Numera utgör tillflödet av vattnet till Gravbäcken endast från ett fåtal myrar och kärr som håller på att torka ut. Ingen sjö eller annat vattendrag utgör tillflöde av vatten till Gravbäcken. Terrängen längs med Gravbäcken, är numera att anses som en torrlagd dalgång.

Den västra fastighetsgränsen för den blivande fastigheten C är i norr belägen ca 15 meter öster om bäckfåran och i söder ca 50 meter öster om bäckfåran. Det får anses uppenbart att tomtmarksområdet inom den blivande fastigheten inte är i närheten av bäckfåran utan ca 230 meter därifrån. Att tomtmarken skulle utökas och komma i närheten av 100 meters zonen för

strandskydd är helt uteslutet nu och i framtiden. Släntområdet med skog mot bäckfåran kommer att vara allemansrättsligt tillgängligt i framtiden på samma sätt som idag, dvs ingen ändrad markanvändning. Att upplevelsen inom 100 meters zonen från bäckfårans mitt, inom den del som är belägen inom den blivande fastigheten, skulle anses vara privat ockuperad och därmed hindra allemansrätten och tillgängligheten måste anses som helt uteslutet. S.C. har ingen avsikt att hindra åtkomst eller tillgänglighet för allmänheten längs dalgången inom den del som är belägen på hans markinnehav.

Fastighetsbildning regleras i FBL. Lagen är att anse som en ramlagstiftning som ska tillämpas enligt rådande markpolitik. Markpolitiken har förändrats och det ska vara möjligt att bilda fastigheter för bostäder med kombinationsverksamhet på landsbygden. Lagstiftarens avsikt får därmed tolkas utifrån de motiveringar som återfinns främst i propositionen 1989/90:151. Utrymme ska ges för regionalpolitiska aspekter (prop. 1989/90:151, sid 12). Det ska vara möjligt att på landsbygden bilda bostadsfastigheter med kompletterande funktioner, exempelvis mark för viss näringsverksamhet eller för hobbyverksamhet. Detta ska alltså tillåtas om det inte strider mot något starkare motstående intresse, såsom exempelvis skyddsregler för jord- och skogsbruket (prop. 1989/90:151 s. 18). För skogsmark som ska läggas till bostadsfastighet, anges att de allmänna lämplighetsvillkoren, ska detta inte vara ett hinder om det inte strider mot skogsnäringens intressen. Exempel på annan mark som kan ingå är, till viss utsträckning, åkermark samt betesmark och hagmark. En förutsättning för att lägga till marken är att den har en kompletterande funktion till boendet (prop. 1989/90:151). Vad gäller bostadsfastigheter ska tomtbegreppet överstämja med annan lagstiftning som t.ex. regler om naturvård m.m.

Till den blivande fastigheten förs ca 3 ha skogsmark. Fastän restriktivitet ska iakttas så är det inte förbjudet om det är av mindre intresse för det aktiva skogsbruket och att området är beläget i närheten av bostadshuset. I det aktuella fallet utgörs den skogliga delen av ca 3 ha skogsmark och skogsmarken är belägen i den västra delen av den blivande fastigheten, ca 100-

250 meter från bostadshuset. Bostadshuset är i dagsläget under renovering. Det får anses uppenbart att den berörda skogsmarken saknar betydelse för det aktiva skogsbruket och skogsskiftet är beläget åtskilt från övrig skogsmark inom stamfastigheten B. Någon skadlig delning av skogsfastigheten B uppstår därmed inte.

S.C. gör gällande att en lämplig bostadsfastighet bildas med komplement som mindre odling, mindre djurhållning och vedbehov. Fördelar med fastighetsbildning för bostadsändamål med kompletterande verksamhet bidrar också till att det öppna landskapet bevaras (prop. 1989/90:151, s 37). Den västra delen av styckningslotten som innehåller den branta skogssluttningen vid dalsänkan mot Gravbäcken kommer aldrig att kunna betraktas som tomtmark och därmed sker ingen begränsning av allemansrätten och upplevelsen att man ska befinna sig på tomtmark i den delen av fastigheten är inte sannolik. S.C. menar att en bostadsfastighet ska vara belägen i ett område som är varaktigt lämpligt avseende dess geografiska läge och förhållanden på platsen för ändamålet, boende och med en lämplig areell storlek för bostadsändamålet och komplementet.

I 3 kap 1 § FBL anges de villkor som måste uppfyllas för all fastighetsbildning som ska genomföras. Dessa villkor är inte dispositiva och kan inte frångås genom överenskommelser. Lämplighetsvillkoren ska bedömas utifrån det slutliga skick som fastigheten får. Överklagandet avser att den blivande fastigheten C inte blir varaktigt lämplig som bostadsfastighet eftersom fastigheten blir för stor och att stora delar av fastigheten ligger inom strandskydd och därför inte kan användas för bostadsändamål. Till skillnad från länsstyrelsen menar S.C. att den blivande fastigheten blir lämplig som en bostadsfastighet med kombinationsverksamhet. Det område som är beläget inom strandskydd finns i västra delen av fastigheten och inom detta område kommer inte marken att nyttjas för tomtändamål, utan som komplement till bostad. Området nyttjas huvudsakligen som skogsmark och för vedproduktion. Allemansrätten gäller inom skogsmark och fastighetsbildningen kommer inte att

begränsa allmänhetens möjlighet att gå och röra sig längs dalgången mot Gravbäcken.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. S.C. uppfattar länsstyrelsens överklagande som att den anser att fastighetsbildningen hindrar allmänhetens tillgång till strandskyddsområdet. Inget är nämnt om att bevara goda livsvillkor för djur- och växtriket. S.C. känner inte till några begränsningar vad gäller växt- och djurlivet och därmed kommenteras inte detta. Länsstyrelsen anser att till den blivande fastigheten C ska inte läggas mer mark än vad som väsentligen har karaktären av bostadstomt. En fastighet som bildas för bostadsändamål ska även ha en lämplig tomtplats, enligt PBL 2 kap. Med tomt avses mark som utgör en för bebyggelse avsedd enhet. Till tomt hör den mark som upptas av bebyggelsen och sådan mark som ligger i direkt anslutning till denna och som behövs för att bebyggelsen ska kunna användas för avsett ändamål, till exempel friytor för lek och utevistelse, kommunikationsytor samt plats för parkering, lastning och lossning. Det innebär att en fastighet bör ges en sådan storlek så att detta uppfylls (prop. 1985/86:1 s. 516 ff). Vid lämplighetsbedömningen angående en bostadsfastighets storlek kan faktorer som befintlig eller planerad bebyggelses karaktär och närmiljö, behovet av olika funktioner, markens och vegetationens beskaffenhet och belägenhet, efterfrågan och tillgång på mark för bebyggelse samt det rörliga friluftslivets art och omfattning påverka bedömningen.

För en bostadsfastighet på landsbygd/glesbygd där mark, förutom tomtmark, för mindre djurhållning eller mindre odling ingår, vedskifte m.m, bör utformningen och storleken bli sådan att verksamheten kan bedrivas funktionellt inom avsett område.

Vad som menas med uttrycket mindre djurhållning, odling med mera, behöver inte vara helt klart, mer än att det bör röra sig om ett fåtal antal djur. Enligt LMV rapport 1998:9 s 68, var det främst en ko eller en gris som ett led i självhushållning som var avsikten från början, men även utanför en självhushållningsram med

nötkreatur eller får och getter kan vara aktuellt, precis som ridhästar för hobby m.m. Inom den blivande fastigheten C är det uppenbart att den berörda marken har tidigare nyttjats och nu även fortsättningsvis nyttjas för djurhållning och odling.

Förutom bostadsfastighet kombinerad med mindre djurhållning så kan även andra kombinerade ändamål tänkas. Dessa är näringsverksamhet och odling. Det är framförallt viktigt i glesbygdsområden att tillåta bostadsfastigheter med mark för näringsverksamhet bland annat på grund av regionalpolitiska skäl. För att mark för näringsverksamhet ska få lov att föras till bostadsfastighet krävs att den varaktigt ska användas till det ändamål för vilket fastigheten bildas. Fastigheten bör också få ett sådant omfång att verksamheten kan bedrivas rationellt. Sämre arrondering av mark med näringsverksamhet kan tillåtas på glesbygden om det är motiverat av regionalpolitiska skäl (Pettersson, 1991). Det är av tidigare markanvändning tydligt att odlings- och djurhållningsverksamheterna har varit en central del av gårdens försörjning och lika tydligt är att dessa verksamheter kommer att fortsätta.

Miljöaspekterna ska också prövas i lämplighetsbedömningen. Det handlar bland annat om att förhindra att sanitära olägenheter uppstår vid till exempel olämplig placering av djurhållning. För bostadsfastigheter gäller det att de ska ha en god miljö. Främst ska sådana förhållanden beaktas som är av betydelse för de människor som stadigvarande vistas på fastigheten. Detta innebär att stora bostadsfastigheter på landsbygd med önskemål om mark för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande ska beviljas, då det är möjligt (Pettersson, 1991).

Fastän det framgår att restriktivitet ska iakttas så är det inte förbjudet att tillföra skogsmark till bostadsfastighet, om det är av mindre intresse för det aktiva skogsbruket och att området är beläget i närheten av bostadshuset. I det aktuella fallet utgörs den skogliga delen av ca 3 ha skogsmark och är beläget i närheten av bostadsbebyggelsen. Den blivande styckningslotten omfattar praktiskt

endast ett område (teoretiskt 3 skiften enligt förrättningskartan). Efter fastighetsbildningsåtgärden kommer stamfastigheten B att omfatta ca 39 ha och i stort sett enbart bestå av skogsmark. Det får anses uppenbart att den berörda skogsmarken för den blivande styckningslotten saknar betydelse för det aktiva skogsbruket inom B. Någon skadlig uppdelning av skogsfastigheten B uppstår därmed inte. Vad gäller produktionsförmågan på skogsmarken så kan boniteten/tillväxten uppskattas till ca 4 m³sk per ha och år för det aktuella skogsmarksområdet inom den blivande styckningslotten. Skogsmarken är belägen ca 400 meter ovanför havsytan. Det innebär att utifrån vedbehovet, på bostadsfastigheten C, får skogsmarksområdets storlek anses lämpligt. Enligt reglerna ska inte mer skogsmark överföras än vad som vedbehovet är för bostaden. Inom den föreslagna bostadsfastigheten C uppskattas vedbehovet för husbehov till ca 20-30 m³sk per år. Den aktuella tillväxten per år på den skogsmark som tillförs den blivande fastigheten uppgår till 3 ha gånger 4 m³sk, dvs ca 12 m³sk. Skogsmarkens produktionsförmåga överstiger därmed inte fastighetens husbehov av ved och det kan därmed inte anses vara för mycket produktiv skogsmark för att den ska anses lämplig att nyttjas tillsammans med bostadsändamål. En överföring av ca 3 ha åker/betesmark till en bostadsfastighet får också anses lämpligt. S.C. menar att den blivande styckningslotten/bostadsfastigheten kan bestå av ca 0,5 ha tomtmark med byggnader, ca 3 ha åker/betesmark och ca 3 ha skogsmark.

Angående länsstyrelsens synpunkt på att den nybildade fastigheten blir för stor hänvisar S.C. till ett examensarbete av F.K. och **J.P.**, Institutionen för Fastigheter och Byggnad, KTH, Stockholm, 2012, där de gått igenom genomförda lantmäteriförrättningar i fem kommuner, Halmstad, Nyköping, Norrtälje, Härnösand och Luleå under åren 2009, 2010 och 2011 kan konstateras följande vad gäller arealen tillskottsmark som antingen vid avstyckning eller fastighetsreglering tillförts bostadsfastighet. Studien omfattade 250 förrättningar varav 115 nybildningar vid avstyckning och 135 ombildningar vid fastighetsregleringar.

I det aktuella fallet, som är beläget i tydlig landsbygd/glesbygd i Jämtland, omfattar den nya fastigheten, C, totalt 6,5 ha och S.C. menar att fastighetsbildningen inte medför att en överstor bostadsfastighet bildas.

I FBL 3 kap. 2 § andra stycket framgår att "Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, hindrar det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas."

När mark som omfattas av strandskydd berörs av fastighetsbildning ska enligt bestämmelserna i 3 kap. 2 § andra stycket FBL fastighetsbildningen ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken inte motverkas. Strandskyddet syftar, enligt 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken, till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att uppfylla syftet med strandskyddet är det enligt 7 kap. 15 § miljöbalken förbjudet att utföra vissa åtgärder inom strandskyddsområde. Inom strandskyddsområde får t.ex. inte byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att det normalt har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (se prop. 2008/09:119 s. 53 och prop. 1997/98:45 s. 317 f).

I detta fall avses inga nya byggnader eller anläggningar att byggas eller uppföras inom strandskyddsområdet. Tomtmarken inom den blivande bostadsfastigheten är klart avskild från strandlinjen mot Gravbäcken. Markanvändningen inom strandskyddsområdet är skogsmark och ska så förbli.

Förändringen vid fastighetsbildningen är en marköverföringsfråga där marken överförs till annan fastighetsbeteckning. Ingen förändring sker av pågående markanvändning. Undertecknad menar dessutom att fastighetsbildningen skall kunna betraktas som ett undantagsfall med anledning av att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer. Den branta skogsslutningen mot dalgången vid Gravbäcken kommer att skötas på ett bättre sätt om marken ingår i den blivande bostadsfastigheten där närheten till tomtmark gör att bevarandeintresset av intressant natur- och kulturmiljö är betydligt större än om markområdet ingår i en skogsfastighet. Gravbäcken är i stort sett torrlagd i dagsläget. Inget vattenflöde förekommer normalt. Frågan är då vad som gäller angående strandskydd. S.C. hänvisar till rättsfallet F 5418-13: I ett ärende avseende fastighetsbildning så aktualiserades frågan om strandskyddsbestämmelserna gäller vid en anlagd sjö/våtmark. Den fastighet som nybildades skulle användas för bostadsändamål kombinerat med mindre djurhållning. Den skulle omfatta en areal om 3,6 ha och sträcka sig fram till och in i en våtmark med delvis öppen vattenspegel. Lantmäteriet utgick ifrån att området berördes av strandskydd men ansåg att fastighetsbildningen inte skulle motverka syftet med bestämmelserna. Lantmäteriets beslut överklagades. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att våtmarken var ca 0,5 ha och att vattenspeglarna totalt uppgick till 0,1 ha. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade att bedömningen av om ett vattenområde ska anses vara en insjö så måste detta göras utifrån en samlad bedömning av omständigheterna i varje enskilt fall. I det överklagade ärendet från 2013 var det fråga om en våtmark vars vattenspeglar totalt sett kunde anses uppgå till ca 1000 kvm. Våtmarken var anlagd och utgjorde inte en avskuren del av en sjö. Vad som framkom där var att vattenspeglarna, vid besiktning, var betydligt mindre än vad som framgick på Lantmäteriets förrättningskarta. Vegetationen, med vass, kaveldun och sälj var sådan att även under en regnig period skulle den synliga vattenspeglarna vara marginellt större än under torrperiod. Sammantaget bedömde Mark- och miljööverdomstolen att våtmarken inte kan anses vara en sjö enligt 7:13 miljöbalken. Strandskydd råder därmed inte på

marken och bestämmelsen i 3:2 st 2 fastighetsbildningslagen utgör därför inte hinder mot fastighetsbildningen.

S.C. menar att om domstolen inte kan godkänna fastighetsbildningen så accepterar han även i tredje hand att den berörda skogssluttningen mot Gravbäcken blir kvar på stamfastigheten. Han menar dock att den lösningen av en fastighetsbildningsåtgärd är mindre lämplig än det som lantmäteriet beslutat. Sammanfattningsvis menar S.C. att fastighetsbildningen inte strider mot FBL.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § FBL avgjort målet utan sammanträde. Domstolen bedömer att handlingarna i målet utgör tillräcklig grund för att avgöra målet varför yrkandet om syn ska avslås.

Frågan i målet är om sökt fastighetsbildning uppfyller villkoren för fastighetsbildning enligt 3 kap. FBL och då i synnerhet 1 och 2 §§. Enligt 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir lämplig för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar. Vid tillkomsten av FBL uttalades i förarbetena att en lämplig princip för utformningen och omfånget av bostadsfastigheter skulle vara att det till sådana inte bör läggas mer mark än vad som väsentligen har karaktär av bostadstomt. Senare ändringar i 3 kap. FBL har dock medfört ökade möjligheter att föra över mark till bostadsfastigheter på landsbygden för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande verksamhet. Även viss del skogsmark har ansetts kunna tillföras en bostadsfastighet, i synnerhet sådan mark som inte är intressant för det aktiva skogsbruket.

Enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att syftet med för berört område gällande naturvårdsföreskrifter etc. inte motverkas. Till de föreskrifter som avses hör bland annat bestämmelserna om strandskydd i 7 kap. miljöbalken. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för

allmansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet ska ses i ett långsiktigt perspektiv. Områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (se bl.a. prop. 2008/09:119 s. 36 och prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att det normalt har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Redan den risk som följer av att mark inom strandskyddsområde som tidigare inte ingått i en bostadsfastighet tillåts ingå i en sådan fastighet kan innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

Av de av Lantmäteriet redovisade skälen till avstyckningen framgår att styckningslotten karaktäriseras som en bostadsfastighet med mark för mindre odling och/eller djurhållning. Även av ansökningshandlingarna framgår detta och dessutom att delar av styckningslotten avses användas för vedtag och att det finns möjlighet att värma upp bostadsbyggnaden med ved. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det av handlingarna i ärendet framgår att styckningslotten är en sådan som länsstyrelsen benämner ”en stor bostadsfastighet med kombinerat ändamål” och prövar därmed styckningslotten för detta ändamål. Avstyckningen innebär att all den till stamfastigheten hörande jordbruksmarken samt en mindre del skogsmark tillsammans med fastighetens bostadsbyggnad avskiljs från stamfastigheten som efter avstyckningen består enbart av skogsmark. Länsstyrelsen synes dela Lantmäteriets bedömning att stamfastigheten efter avstyckningen blir lämplig för sitt ändamål som skogsbruksfastighet. Detta är också domstolens bedömning.

För en mindre del av styckningslotten gäller strandskyddsbestämmelser. Stamfastigheten är innan avstyckningen att karaktärisera som en med en bostadsbyggnad bebyggd skogsbruksfastighet. Genom avstyckningen frånskiljer man bostadsdelen med inägomarken samt några skogsdungar från skogsdelen så att styckningslotten utgör stamfastighetens bostadsdel med all inägomark. Inägomarken avses fortsatt användas för mindre odling och/eller djurhållning i likhet med förhållandena innan avstyckning. Genom dess belägenhet i en brant och avskild från fastighetens övriga skog bedömer Mark- och miljödomstolen att den

skogsmark som hamnar på styckningslotten saknar betydelse för det aktiva skogsbruket inom B. Genom dess belägenhet, avskild från stamfastighetens övriga skogsmark, är det av arronderingsmässiga skäl inte heller lämpligt att den marken ligger kvar på stamfastigheten. Den skogsmarken kan med fördel användas som vedtag för styckningslotten. Enligt domstolens bedömning innebär detta oförändrad användning av området som omfattas av styckningslotten. Eftersom ändamålet med den del av stamfastigheten som avstyckas inte förändras motverkas enligt domstolens bedömning inte syftet med strandskyddsbestämmelserna. Avstyckningen strider därmed inte mot 3 kap 2 § FBL. Domstolen bedömer också att styckningslotten såsom en bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling/djurhållning/veduttag uppfyller kraven i 3 kap 1 § FBL.

Mark- och miljödomstolen finner sammanfattningsvis att bestämmelserna i FBL inte innebär att det finns något hinder mot den ansökta avstyckningen. Överklagandet ska därför avslås.

S.C. har yrkat på ersättning för rättegångskostnader. Av 16 kap 14 § FBL framgår att vinner en sakägare ett mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna sakägaren ersättning för rättegångskostnad, om det finns synnerliga skäl. Sådan ersättning ska betalas av staten eller, om endast kommunen företräder det allmänna intresset, av kommunen. Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte var uppenbart oskäligt av Länsstyrelsen att få den överklagade förrättningen och frågan om styckningslotten uppfyller villkoren i 3 kap 1-2 §§ FBL prövad. Domstolen bedömer därför att det inte finns synnerliga skäl för S.C. att få ersättning för sina rättegångskostnader. Yrkandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 17 februari 2021.

Lars Nyberg

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg, ordförande, och tekniska rådet Nils Persson.



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