



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2022-06-08
Stockholm

Mål nr
F 7214-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-05-17 i mål nr F 720-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Jämtlands län
831 86 Östersund

Motpart

1. P A J:s dödsbo
2. T J
3. El J
4. Ev J
5. H J

SAKEN

Avstyckning och fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i
Östersunds kommun
(Lantmäterimyndighetens ärende nr Z206088)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1810320

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen har yrkat att mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet till lantmäterimyndigheten.

P A J:s dödsbo, T J, El J, Ev J och H J (motparterna) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

Länsstyrelsen

Genom fastighetsbildningen övergår ändamålet för kvarvarade del av X och Y från skogsbruk till stor bostadsfastighet med kombinerat ändamål. För att en stor bostadsfastighet för kombinerat ändamål ska kunna bildas inom strandskyddat område krävs det att det främjar intressanta natur- eller kulturmiljöer.

Det första som ska prövas vid bedömningen av om en kombinerad bostadsfastighet kan bildas inom strandskyddat område är om fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Om fastighetsbildningen främjar intressanta natur- och kulturmiljöer, ska en bedömning därefter ske om strandskyddets intressen motverkas av åtgärden.

Mark- och miljödomstolen har inte prövat om fastighetsbildningen skulle utgöra ett sådant undantagsfall som krävs enligt förarbeten och praxis. Det saknas närmare utredning om på vilket sätt och i vilken utsträckning som fastighetsbildningen skulle främja vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Det är därför inte visat om fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer och utgör ett undantagsfall. Därmed är det heller inte visat om fastighetsbildningen är varaktigt lämplig för det sökta ändamålet och om fastighetsbildningen motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna.

Förrättningen kan därför strida mot det allmänna intresset som strandskyddet är tänkt att skydda och mark- och miljööverdomstolen bör därför återförvisa förrättningen till lantmäterimyndigheten för prövning om det är ett sådant undantagsfall.

Motparterna

De kulturmiljöer som finns i området och som bör värnas är de jordbruksfastigheter i byn där det fortfarande bedrivs ett småskaligt jordbruk/djurhållning som ger en viss självförsörjningsgrad. På dessa fastigheter fortsätter den äldre bebyggelsen brukas för sitt ursprungliga syfte och underhålls för att fortsatt användas. Både X och Y är sådana fastigheter där det finns möjlighet till småskaligt jordbruk/djurhållning och där sådan verksamhet bedrivs. Att följa länsstyrelsens förslag om att endast stycka av den redan hävdade tomten skulle omintetgöra möjligheten att bevara denna typ av kulturmiljö.

Anledningen till den sökta avstyckningen och fastighetsregleringen är att skogsmarken som tillhör X och Y är arronderad så att det är mycket svårt att bedriva ett uthålligt skogsbruk. För att skogsbruket ska kunna bedrivas på ett sådant sätt att det uppstår en ekonomisk vinning krävs att skogsbruksåtgärder samordnas och utförs samtidigt på båda fastigheterna. Den sökta avstyckningen och fastighetsregleringen skulle med ovanstående resonemang innebära att en ny skogsbruksfastighet bildas som har en arrondering och en tillväxtpotential som möjliggör ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Därtill skulle den åkermark och skogsmark som finns kvar i stamfastigheterna utgöra möjlighet till ett fortsatt småskaligt brukande/självhushåll som skulle stärka de kulturmiljövärden som finns på fastigheten.

De delar av fastigheterna som omvandlas till större bostadsfastighet kommer fortsatt att ha samma användningsområde som idag. Detta innebär att det inte finns skäl att tro att allemansrättsligt tillgänglig mark skulle tas i anspråk om förrättningen genomförs. Skogsskiftena är redan idag fysiskt skilda från jordbruksdelen med ca 500 meter. De fastigheter som finns idag skulle enligt dagens praxis troligtvis inte bli godkända då varken skogsmarken eller åkermarken kan anses ge en sådan avkastning att de kan

anses lämpliga som jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet. De fastigheter som skulle bildas uppfyller däremot lämplighetskraven för respektive fastighetstyp.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bakgrund

Fastigheterna X och Y utgör bebyggda skogsbruksfastigheter. Till fastigheterna hör skogsskiften som enligt vad sökandena obesträtt har uppgett ligger ca 500 meter från jordbruksdelen. Den sökta fastighetsregleringen innebär att dessa skiften avstyckas och fastighetsregleras samman till en skogsbruksfastighet med fastighetsbeteckningen Z. Kvarvarande delar av X och Y skulle inom strandskyddat område utgöras av jordbruksmark, boningshus och komplement-byggnader samt en mindre areal strandskog i brinken mot vattnet. Dessa fastigheter har av underinstanserna ansetts lämpliga för boende med möjlighet till mindre odling eller djurhållning. Underinstanserna har vidare ansett att det inte funnits något hinder mot den sökta förrättningen.

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. 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 motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 22).

Fastighetsbildning ska också ske så att syftet med strandskyddsbestämmelser m.m. inte motverkas, se 3 kap. 2 § andra stycket FBL. När det gäller fastighetsbildning för bostadsändamål 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. (Se bl.a. NJA 1971 s. 421 och Högsta domstolens dom i mål nr Ö 3738-21, meddelad den 8 mars 2022 ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”.)

Bedömningen i detta fall

Ansökan avser avstyckning för att bilda en skogsbruksfastighet och två större s.k. kombinerade bostadsfastigheter. Mark- och miljööverdomstolen anser att återstoden av X och Y har en sådan storlek och arrondering att fastigheterna i och för sig kan anses lämpliga som kombinerade bostadsfastigheten med möjlighet till mindre odling eller djurhållning. Frågan är då om fastighetsbildningen kan tillåtas trots att de kombinerade fastigheterna till betydande del kommer att ligga inom ett strandskydds-område.

Liksom länsstyrelsen kan Mark- och miljööverdomstolen konstatera att fastigheterna X och Y inte längre skulle utgöra skogsbruksfastigheter. Den sökta fastighetsregleringen skulle dock ge fastigheterna samma omfattning som bostads- och åkerskiftena har i dag och några ytterligare fastighetsgränser skulle inte tillkomma. Någon ny bebyggelse är inte avsedd att uppföras och fastighetsregleringen innebär i sig inte att marken får användas på annat sätt. Den ändring som sker är att skogs-skiftena, som ligger ett antal hundra meter från jordbruksdelen, blir en egen fastighet.

Strandskyddets syften kan därför inte anses motverkas av de sökta åtgärderna, varför det inte finns något hinder mot den sökta fastighetsbildningen.

Länsstyrelsens överklagande ska därför avslås.

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 2022-07-06

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Lars Olsson, referent, och Petra Bergman samt tekniska rådet Jan Gustafsson.

Föredragande har varit Amina Ustamujic.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-05-17
meddelad i
Östersund

Mål nr F 720-21

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Jämtlands län
831 86 Östersund

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Östersunds kommuns beslut 2021-02-04 i ärende nr Z206088, se **bilaga 1**

SAKEN

Avstyckning och fastighetsreglering berörande X och Y, Östersunds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäteriet har genom avstyckning och fastighetsreglering bildat en ny fastighet bestående av skogsmarken på fastigheterna X och Y. Återstoden av respektive fastighet består av inägor med bostadsbebyggelse och har bedömts som lämpliga bostadsfastigheter med mark för odling och /eller mindre djurhållning.

YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen har överklagat förrättningen och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut och ställa in förrättningen. Länsstyrelsen har till stöd för överklagandet anfört bl.a. följande. Lantmäteriet har, trots att boningshus, komplementbyggnader samt del av jordbruksmarken är belägen inom strandskyddat område, bedömt att X och Y efter fastighetsbildningen blir lämpliga för boende med möjlighet till mindre odling och/eller djurhållning. Länsstyrelsen delar inte den bedömningen. Det finns visserligen möjlighet att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter än vad som annars är fallet. Sådan fastighetsbildning kan dock endast tillåtas om det inte strider mot något starkare motstående intresse. Strandskyddet är ett starkt motstående intresse som föranleder att stor försiktighet bör iakttas när det gäller att bilda fastigheter inom ett sådant område. I förarbetena uttalas att det endast är i undantagsfall som en så kallad kombinerad bostadsfastighet kan bildas inom strandskyddsområde (prop. 1989/90:151 s. 22–23). En sådan situation kan vara när det uppstår en positiv effekt även för allmänintresset, till exempel genom att åtgärden främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer.

Det har i aktuellt mål inte framkommit några särskilda omständigheter som föranleder att det skulle vara fråga om ett sådant undantagsfall som angetts ovan. Fastighetsbildningen är inte förenlig med den restriktivitet som enligt förarbeten samt praxis ska råda beträffande att bilda bostadsfastigheter med kombinerat ändamål inom strandskyddsområden (jmf Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019 i mål F 6748–18). Den beslutade avstyckningen och fastighetsregleringen innebär en risk för att ett idag allemansrättsligt tillgängligt område succesivt tas i anspråk för privat bruk. Därmed bör endast den redan

hävdade tomtplatsen avstyckas för bostadsändamål. Resterande mark bör höra till den nybildade fastigheten Z.

Sammanfattningsvis strider fastighetsbildningen mot 3 kap. 1 § och 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (FBL). Förrättningen ska därmed ställas in.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § FBL avgjort målet utan sammanträde.

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 förberört 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 allemansrättslig 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 förrättningsbeslutet framgår att återstoden av X respektive Y karaktäriseras som bostadsfastigheter med mark för mindre odling/djurhållning. Förrättningen innebär att den till X respektive Y hörande skogsmarken avskiljs från respektive fastighet. Det som återstår av respektive fastighet är jordbruksmarken tillsammans med respektive fastighets bostadsbyggnad.

För del av återstoden av respektive fastighet gäller strandskyddsbestämmelser. Både X och Y är innan förrättningen att karaktärisera som bebyggda skogsbruksfastigheter. Genom förrättningen frånskiljer man skogsdelen från bostadsdelen så att återstoden av respektive fastighet utgör ursprungsfastighetens bostadsdel. Enligt domstolens bedömning innebär detta oförändrad användning av återstoden av respektive fastighet. Eftersom ändamålet med återstoden av respektive fastighet inte förändras motverkas enligt domstolens bedömning inte syftet med strandskyddsbestämmelserna. Avstyckningen strider därmed inte mot 3 kap. 2 § FBL. Domstolen bedömer också att X och Y efter förrättningen, såsom bostadsfastigheter med möjlighet till mindre odling/djurhållning uppfyller kraven i 3 kap 1 § FBL.

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

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

Överklagande senast den 7 juni 2021. Prövningstillstånd krävs.

För mark- och miljödomstolen

Malin Olsson Almquist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Olsson Almquist,
ordförande, och tekniska rådet Nils Persson.