



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2022-05-27
Stockholm

Mål nr
F 7306-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-06-03 i mål nr F 1320-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Skåne län

Motpart

R.B.

SAKEN

Avstyckning från fastigheten A i Simrishamns kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer M181748)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1781496

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 Skåne län har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut och ställa in den ansökta förrättningen.

R.B. (lagfaren ägare till fastigheten A) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen har anfört detsamma som hos mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Strandskyddsområdet består av en okultiverad betesmark av naturlig karaktär. Sådan mark har generellt sett höga naturvärden och gynnas av att skötas traditionellt genom extensivt bete eller slätter. Marken saknar dock inte naturvärden även om den lämnas till spontan igenväxning.

En stor del av de ännu oexploaterade strandområdena längs Skånes kuster utgörs av skötta eller igenväxande naturliga ängs- och betesmarker. Hela kuststräckan omfattas av riksintresse för kustzonen och många kustområden har pekats ut som riksintresse för naturvärden. Dessa områden innehåller en mängd naturtyper och miljöer med skiftande bevarandevärden. Mot den bakgrunden är mark- och miljödomstolens bedömning av områdets naturvärden av alltför allmän karaktär och skulle kunna åberopas vid många fastighetsbildningar avseende kombinerade bostadsfastigheter inom strandskyddsområden. Utgångspunkten vid prövningen av dispens från strandskyddet är att mycket stor restriktivitet bör råda inom riksintresseområden, vilket talar mot bildandet av kombinationsfastigheten.

Exploateringstrycket i Skånes kustområden är mycket högt och efterfrågan på mark att bebygga inom strandnära områden är stor. Det finns därför anledning att tro att en typisk användare på sikt skulle ha ett större intresse av att bebygga sin bostadsfastighet än att hålla betesdjur på marken. Många kombinationsfastigheter i Skåne används som hästgårdar där betesmarkerna delas in i ett antal mindre fällor med höga stängsel. En

sådan skötsel missgynnar värdefull markflora genom slitage, näringstillförsel och överbete. De höga stängslen gör dessutom områdena otillgängliga för allmänheten.

R.B. har anfört i huvudsak följande. Det rörliga friluftslivet berör hans fastighet endast i mycket liten utsträckning. Det som främst begränsar rörligheten är bebyggelsen utmed Branteviksvägen. För det fall betesdriften skulle upphöra, med en igenväxning som följd, skulle tillgängligheten bli obefintlig.

Området består till stora delar av skärvsten och sankpartier. Skärvstenen omöjliggör hästbete då den åsamkar alltför stora skador på hovarna. Såväl hästar som kreatur går ner sig i de sankpartierna och skadar sig. För att hästbete skulle vara möjligt att bedriva, skulle stora schaktningsarbeten vara nödvändiga. Det är med nöd och näppe som nötboskap klarar av att beta där. I huvudsak är det får som klarar betesdriften.

Bostaden har funnits på platsen sedan urminnes tider. Någon ökad privatiseringsrisk finns inte. Naturen begränsar annat brukande än det nuvarande, vilket borgar för ett bevarande av naturvärdena. Det finns redan ett effektivt regelverk som hindrar ny bebyggelse.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfattning 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 en bostadstomts karaktär (jfr prop. 1969:128 s. B 113). Fastighetsbildning ska också ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas, se 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Genom lagändringar 1990 infördes en möjlighet att bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter. När det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår det av förarbetena till lagändringarna 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 dock kunna accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde. Som ett exempel angavs fallet att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer. Det betonades att stor försiktighet måste iakttagas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när. (Se prop. 1989/90:151 s. 22 f.)

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 att den strandskyddade marken, om den får ingå i en bostadsfastighet, får en sådan karaktär att den verkar avhållande för allmänheten har ansetts kunna innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se NJA 1971 s. 421).

I vissa fall kan dock risken för att den mark som ingår i en kombinationsfastighet på landsbygden får privat karaktär vara mindre än när fastighetsbildningen sker endast för bostadsändamål. Vid en sådan bedömning 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 strandskyddet 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 Högsta domstolens dom den 8 mars 2022 i mål nr Ö 3738-21, p. 26.)

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Genom avstyckning från fastigheten A bildas en ny fastighet omfattande 19 hektar jordbruksmark, B. Resterande 8 hektar jordbruksmark med tillhörande byggnader utgör en s.k. kombinerad bostadsfastighet med möjlighet till odling och djurhållning i mindre omfattning. En del av denna fastighet ligger inom strandskyddat område. Länsstyrelsen har bedömt att detta område är allemansrättsligt tillgängligt.

Liksom lantmäterimyndigheten gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att den avstyckade fastigheten (B) inte blir varaktigt lämpad för jordbruksända-mål men att fastighetsindelningen ändå förbättras och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas (3 kap. 9 § FBL). Den restriktivitet som råder avseende bildandet av större bostadsfastigheter inom strandskyddsområde gör dock att en sådan fastighetsbildning endast kan tillåtas i undantagsfall.

Det enda exemplet som ges på sådana undantagsfall i förarbetena är, som nämnts ovan, att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer. Mark- och miljööverdomstolen anser dock inte att det har framkommit några särskilda omständigheter som talar för att det här skulle vara fråga om ett sådant undantagsfall. Tvärtom är de argument som framförts, i huvudsak att ett fortsatt bete skulle kunna bidra till att bibehålla naturvärden och ett öppet landskap, tämligen allmängiltiga. Ett sådant behov finns i stora delar av den svenska landsbygden och på sikt riskerar ett godtagande av sådana argument att urholka strandskyddet (jfr Högsta domstolens dom den 8 mars 2022 i mål nr Ö 3738-21 p. 32). Mark- och miljööverdomstolen anser mot den bakgrunden att vad som framförts i detta avseende inte i sig utgör ett skäl för att tillåta fastighetsbildningen.

Som framgått ovan har dock Högsta domstolen funnit att det i vissa andra situationer, när risken för privatisering är begränsad, ändå kan finnas möjlighet att bilda kombi-

nationsfastigheter inom strandskyddsområde. En bedömning måste då göras av fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten (ovan nämnd dom, p. 26).

Vid en sådan bedömning kan det först konstateras att bostadshuset ligger utanför strandskyddat område, avskilt från detta både av en väg och en stenvägg. Det skulle alltså vara möjligt att avgränsa en tomtplats runt bostaden utan att strandskyddet motverkas. Sökanden har anfört att området som omfattas av strandskydd i dag betas av nötboskap. Enligt sökanden är tanken att området även fortsättningsvis ska användas till bete. Det har inte framkommit att någon förändring av den pågående markanvändningen kommer att ske eller att några åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde kommer att vidtas. Det finns inte heller något i målet som talar för att fastighetsbildningen skulle medföra att strandskyddets syften motverkas av något annat skäl. 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 2022-06-17

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, tekniska rådet Karina Liljeroos och hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-06-03
meddelad i
Växjö

Mål nr F 1320-20

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Skåne län

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 7 februari 2020 i ärende nr M181748, se bilaga 1

SAKEN

Avstyckning från fastigheten A i Simrishamns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 7 februari 2020 i ärende M181748 om avstyckning av jordbruksmark från fastigheten Simrishamn A.

Lantmäteriets beslut har nu överklagats av Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen (klaganden) har yrkat att det överklagade beslutet ska upphävas.

Som grund för sitt yrkande har länsstyrelsen anfört i huvudsak följande.

Länsstyrelsen bedömer att avstyckningen skulle motverka bestämmelserna om strandskydd samt landskapsbildskydd och därmed inte vara förenlig med 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

Lantmäteriets beslut gäller en avstyckning om ca 19 hektar jordbruksmark från fastigheten A, som idag är en bebyggd lantbruksfastighet om ca 27 hektar i Simrishamns kommun. Styckningslotten blir en obebyggd fastighet för jordbruksändamål. Resterande del om ca 8 hektar blir efter avstyckningen en så kallad kombinationsfastighet; en bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling och/eller djurhållning. Det östra oexploaterade markområdet av den resterande delen, är bestående av ängs- och betesmark och är i sin helhet beläget inom landskapsbildskydd och ca två tredjedelar inom strandskydd.

Aktuellt område berörs bl.a. av:

- Strandskydd om 300 meter vid Östersjön
- Landskapsbildsskydd
- Biotopskydd
- Riksintresse för kustzon enligt 4 kap. 4 § miljöbalken
- Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken
- Riksintresse för natur enligt 3 kap. 6 § miljöbalken

Enligt 7 kap 15 § miljöbalken får inom strandskyddsområde inte

1. nya byggnader uppföras,
2. 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,
3. grävningsarbeten eller andra förberedande arbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller,
4. åtgärder vidtas som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Strandskyddet syftar enligt 7 kap 13 § miljöbalken till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Dispens kan lämnas av länsstyrelse eller kommun om särskilda skäl föreligger. En dispens ska enligt 7 kap 26 § miljöbalken vara förenlig med strandskyddets syften. De särskilda skälen finns uttömmande preciserade i 7 kap 18 c § punkterna 1 till 6 samt i 18 d § miljöbalken.

Lagstiftaren har utgått från att det alltid ska gälla restriktivitet med dispenser, eftersom strandskyddet är ett tungt vägande allmänt intresse.

Enligt förordnandet om landskapsbildsskydd från den 6 maj 1974 är det bland annat förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd uppföra helt ny byggnad eller avsevärt ändra byggnads yttre utseende eller färg. Enligt övergångsbestämmelserna till miljöbalken gäller de tidigare landskapsbildsskyddsförordnandena fortfarande.

Enligt 3 kap 1 § första stycket fastighetsbildningslagen ska varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning.

Enligt 3 kap 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen ska fastighetsbildning vidare ske så att syftet med gällande naturvårdsföreskrifter etc. inte motverkas. Till de föreskrifter som avses hör bl. a bestämmelserna om strandskydd. Om det på grund

av ett särskilt tillstånd, t.ex. strandskyddsdispens, får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, hindras inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas.

Av förarbetena till fastighetsbildningslagen anförs att det normalt inte finns något utrymme att tillföra en fastighet för bostadsändamål, som ligger inom strandskydd, annan mark än sådan som får tas i anspråk som tomtmark enligt strandskyddsreglerna (se prop. 1969:128 s. B 1156-1157 samt prop. 1989/90:151 s. 22-23). I princip ska en bostadsfastighet inte omfatta sådan mark som endast kan komma till extensiv användning för ändamålet, utan endast sådan mark som kan utnyttjas stadigvarande.

En möjlighet att på landsbygden i vissa fall bilda "överstora" bostadsfastigheter med kombinerade ändamål infördes genom en lagändring i 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen i början av 1990-talet till stöd för landsbygdens utveckling. Syftet med paragrafen med dess nya lydelse var att det på landsbygden ska vara möjligt att bilda bostadsfastigheter med mark för viss närings- och hobbyverksamhet, så kallade kombinationsfastigheter. Det anges i förarbetena att en sådan fastighetsbildning bör kunna tillåtas, om den inte strider mot något starkare motstående intresse (prop 1989/90:151 s 18 och 21 ff).

Vid lämplighetsbedömningen ska hänsyn tas till eventuella motstående allmänna intressen. När det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår det av förarbetena till 1990 års lagändringar att avsikten vara att bibehålla 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 allmänrättsliga intressena träds för när. Om en fastighet tillförs annan mark inom strandskyddsområde än tomtmark, bör det med hänsyn till de allmänrättsliga

intressena framgå av förrättningshandlingarn vilken mark som får användas som tomt (se prop. 1989/90:151 s 22 f).

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. 197/98:45 del 2 s 84). Det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis ianspråktagande av strandområden. Redan den risk för en förändring av markens karaktär som följer när marken får ingå i en bostadsfastighet kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

Länsstyrelsen bedömer liksom i samrådet att avstyckning i den föreslagna utformningen som den kvarvarande delen av fastigheten A får inom strandskydd- och landskapsbildskyddsområde, avsedd för bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling och/eller djurhållning, motverkar bestämmelserna om strandskydd samt landskapsbildskydd och kan därmed inte vara förenlig med 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

I Lantmäterimyndighetens beslut beskrivs det östra oexploaterade markområdet, inom den kvarvarande delen av fastigheten A, som ängsmark/betesmark och Länsstyrelsen kan av flygbilder se att det är okultiverad mark av naturlig karaktär. Länsstyrelsen bedömer liksom tidigare att markområdet är allemansrättsligt tillgängligt och har värden för djur- och växtliv.

Länsstyrelsen finner inte att det i Lantmäterimyndighetens beslut framkommit några omständigheter som skulle kunna utgöra ett undantagsfall för att det aktuella östra markområdet, inom strandskydd samt landskapsbildskydd, skulle kunna accepteras inom en kombinationsfastighet avsedd som bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling och/eller djurhållning. Enligt Länsstyrelsens uppfattning är en avstyckning som denna inte förenligt med den restriktivitet som ska gälla enligt förarbetsuttalanden och tidigare praxis.

Länsstyrelsen anser att de av Lantmäterimyndigheten framförda motiven är allmängiltiga och skulle kunna åberopas generellt för den här typen av fastighetsbildningar avseende kombinationsfastigheter inom strandskydd.

Lantmäterimyndigheten har inte visat att det inom det aktuella strandskyddsområdet finns särskilt intressanta natur- och/eller kulturvärden. Strandskyddsbestämmelserna i sig själv, medför inte att marken ska skötas och/eller vårdas på något särskilt sätt. Även om man hade visat att det fanns särskilt intressanta natur- och/eller kulturvärden, som skulle vara i behov av särskild skötsel och/eller vård, skulle en kombinationsfastighet som denna inte ge en långsiktig trygghet för detta. Även om markanvändningen fortfarande avser underhåll av kreatur etc., så som Lantmäterimyndigheten beskriver, kan karaktären av skötseln av marken förändras då ängs- och betesmarken ingår i en kombinerad bostadsfastighet istället för en större jordbruksfastighet.

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen att det inte framkommit några särskilda omständigheter som talar för att den här fastighetsbildningen skulle utgöra ett undantagsfall. Länsstyrelsen finner inte heller att det finns någon garanti för att den aktuella kombinationsfastigheten inte skulle motverka bestämmelserna om strandskydd samt landskapsbildskydd och anser därmed att den inte kan anses vara förenlig med 3 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan sammanträde i enlighet med 16 kap 8 § FBL. Mark- och miljödomstolen finner att målet är tillräckligt utrett.

Tillämpliga bestämmelser

I 3 kap 1 § FBL anges bland annat att fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få

godtagbara anordningar för vatten och avlopp. 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. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

I 3 kap 2 § 2 stycket FBL anges att om det 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.

I 7 kap 13 § miljöbalken (1998:808), MB, anges att 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.

Bedömning av strandskyddsfrågan

En möjlighet att på landsbygden i vissa fall bilda "överstora" bostadsfastigheter med kombinerade ändamål infördes genom en lagändring i 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen i början av 1990-talet. Det framgår av förarbetena att en sådan fastighetsbildning bör kunna tillåtas, om den inte strider mot något starkare motstående intresse. Strandskydd skulle i det aktuella fallet kunna vara ett sådant starkare intresse.

Frågan i detta mål är således om den överstora bostadsfastighet som avses bildas genom överklagat fastighetsbildningsbeslut kan tillåtas inom strandskyddat område.

När det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår det av förarbetena till 1990 års lagändringar att avsikten var 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. Om en fastighet tillförs annan mark inom strandskyddsområde än tomtmark, bör det med hänsyn till de allemansrättsliga intressena framgå av förrättningshandlingarna vilken mark som används eller får användas som tomt (se prop. 1989/90:151 s. 22 f.).

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 inanspråktagande av strandområden. Redan den risk för en förändring av markens karaktär som följer när marken får ingå i en bostadsfastighet kan innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

Lagstiftarens avsikt har varit att stor restriktivitet ska gälla och att det endast är i undantagsfall som en s.k. kombinerad bostadsfastighet bör kunna bildas inom strandskyddsområde.

Länsstyrelsen har i sitt överklagande framfört att Lantmäteriet inte har visat att det inom det aktuella strandskyddsområdet finns särskilt intressanta natur- eller kulturvården. Länsstyrelsen har samtidigt i sin egen klagoskrift påpekat att det aktuella området är berört av landskapsbildskydd, biotopskydd, riksintresse för kustzon och rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2 och 4 §§ MB samt riksintresse för natur enligt 3 kap 6 § MB. Mark och miljödomstolen bedömer att det därmed är visat att området har en särskilt intressant naturmiljö.

Vad som då återstår att pröva är om fastighetsbildningen främjar vården av denna naturmiljö. Viss ledning till vad som menas med begreppet ”främjar” fås dels av lagrådsremissen sid 18 i prop. 1989/90:151 där det står:

”En fördel med den föreslagna ordningen är att den kan bidra till att det öppna landskapet bevaras.”

Vidare av sammanfattningen av lantmäteriverkets rapport 1988:9 som utgör bilaga 1 till propositionen, på sidan 37 framgår följande:

”Önskemålet att kunna vårda det öppna landskapet utgör inte ett tillräckligt skäl att i allmänhet se naturvård och kulturminnesvård som självständiga fastighetsbildningsändamål. I många fall kan emellertid landskapsvårdsintresset på ett naturligt sätt kombineras med ett fastighetsbildningsändamål. Mindre djurhållning kan t.ex. vara fördelaktig med hänsyn till närmiljön kring en bostad och som ett sätt att bidra till landskapets öppethållande när igenväxning hotar.”

Mark- och miljödomstolen bedömer att bete av det strandskyddade området, med anledning av uttalandena ovan, skulle främja vården av den intressanta naturmiljön.

Länsstyrelsen har under förrättningen i sitt samrådssvar till Lantmäteriet fört fram att de inte såg några hinder mot en avstyckning där den östra delen bestående av okultiverad mark av mer naturlig karaktär ingår i den obebyggda jordbruksfastigheten istället. Lantmäteriet har därefter bedömt att betesmarken skulle förvaltas bättre om den tillhörde en bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning. Myndighetens skäl till sin bedömning är bl.a. att det är av stor vikt att området inte växer igen, vilket ökar allmänhetens tillgång till området, men också att förhindra att växter som inte ska ta överhand just får en överhand och därmed kan konkurrera ut annan växtlighet som bör bevaras.

Mark och miljödomstolen bedömer, i likhet med Lantmäteriet, att en typisk ägare av renodlad obebyggd jordbruksfastighet anses ha avkastning som sitt huvudsakliga ägarintresse. I detta sammanhang, där jordbruksfastigheten är obebyggd, bedöms det som sannolikt att betes- och ängsmark inom strandskyddat område skulle arrenderas ut för att på så vis skapa avkastning. Domstolen bedömer vidare att en

typisk ägare till en kombinationsfastighet också skulle ha ett intresse av avkastning. Möjligheten att arrendera ut området på samma sätt som ovan finns även i detta sammanhang. Dessutom skulle ägaren av kombinationsfastigheten som ett alternativ till utarrendering ha möjlighet att hålla sina egna betande djur på området. Närheten till gårdscentrum och dess ekonomibyggnader gör detta till ett troligt scenario.

Sammantaget bedöms därför chanserna av att det strandskyddade området betas, vilket skulle bidra till att bevara och främja en intressant naturmiljö, som något högre när området tillhör en kombinationsfastighet jämfört med när området tillhör en obebyggd jordbruksfastighet. Mark- och miljödomstolen delar därmed Lantmäteriets bedömning att fastighetsbildningen främjar värden av intressant naturmiljö.

Bedömning av fastighetens karaktär inom strandskyddat område

Även om sökt fastighetsbildning främjar värden av intressant naturmiljö skulle åtgärden likväl strida mot 3 kap 2 § FBL om området riskerar att få en ändrad karaktär på så sätt att de allemansrättsliga intressena träds för när till följd av att betesmarken skulle komma att ingå i en kombinerad bostadsfastighet istället för i en större jordbruksfastighet.

Två tredjedelar av stamfastighetens östra del, bestående av okultiverad mark, är beläget inom strandskyddat område. Dessa två tredjedelar utgör den del av området som är beläget längst bort från enhetens brukningscentrum. Brukningscentrat (tomten) är beläget direkt intill skifte fem, skiljt av en stenvmur. Tomten är ca 70 m lång i nord sydlig riktning och 40 - 50 meter bred i öst västlig riktning. Tomten sträcker sig inte över stenvmuren vilket framgår av Lantmäteriets beslutsprotokoll. Från tomten är det ca 80 m till den del av skifte fem som är berört av strandskyddet.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det även fortsättningsvis sannolikt kommer att bedrivas bete inom det strandskyddade området. Vidare bedömer domstolen att det inte finns någon risk att tomtens hemfridszon skulle utökas över stenvmur med

mer än 80 meter i östlig riktning mot Östersjön. Därmed föreligger inte heller någon risk för förändring av det strandskyddade områdets karaktär till följd av att det får ingå i en kombinationsbostadsfastighet.

Landskapsbildskyddets inverkan

Länsstyrelsen har i sin klagoskrift anfört att fastighetsbildningen strider mot landskapsbildskyddet (Lantmäteriets akt 1291-P2018/10) eftersom det är förbjudet enligt föreskriften att utan tillstånd uppföra helt ny byggnad eller avsevärt ändra byggnads yttre utseende eller färg.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att den sökta fastighetsbildningen inte avser ny bebyggelse. De grunder Länsstyrelsen framfört innebär därmed inte att fastighetsbildningen strider mot landskapsbildskyddet. Inte heller i övrigt anser domstolen fastighetsbildningen strider mot landskapsbildskyddet.

Slutlig bedömning

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att den sökta fastighetsbildningen utgör ett sådant undantagsfall som avses i förarbetena där syftet med strandskyddet inte motverkas.

Fastighetsbildningen är förenlig med 3 kap 1 och 2 §§ FBL. Överklagandet ska avslås.

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

Överklagande senast den 24 juni 2020.

Urban Erntoft

Nils Fält

I domstolens avgörande har rådmannen Urban Erntoft, ordförande, och tekniska rådet Nils Fält deltagit.



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 prövningstillstånd 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