



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060406

DOM
2024-06-27
Stockholm

Mål nr
F 1487-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-01-17 i mål nr F 260-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Jönköpings län
551 86 Jönköping

Motpart

Eksjö kommun
575 80 Eksjö

SAKEN

Avstyckning från fastigheten X i Eksjö kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer F19627)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 17 december 2021, med ärendenummer F19627, och återförvisar förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.

Dok.Id 2061972

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen i Jönköpings län har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva underinstansernas avgöranden och ställa in förrättningen.

Eksjö kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen i Jönköpings län har anfört bland annat följande.

Lantmäterimyndigheten kan inte förändra utbredningen av ett naturreservat. Det kan bara ske genom ett beslut om ändring av reservatet.

Syftet med avstyckningsförbudet framgår inte uttryckligen av bildandebeslutet. Det är rimligt att anta att ett syfte med föreskriften är att motverka att enskilda intressen utvecklas inom reservatet. Det finns dock inget som visar att detta är det enda syftet med avstyckningsförbudet. Det ska vidare beaktas att fastigheten kan få en annan ägare i framtiden och därmed kan komma att användas för ett annat ändamål än lägerverksamhet. Av de tidningsartiklar som länsstyrelsen har gett in i målet framgår att olika alternativ har diskuterats för fastigheten, bland annat att fastigheten ska övergå i privat ägo eller hyras ut för campingverksamhet efter avstyckningen. Sådana typer av verksamheter ökar risken för att enskilda intressen utvecklas inom reservatet. De ökar även risken för att strandskyddat område privatiseras.

Sökanden i ett fastighetsbildningsärende inom strandskyddsområde har samma bevisbörda som i ett ärende om strandskyddsdispens. Det är inte oproportionerligt att neka fastighetsbildningen.

Eksjö kommun har anfört bland annat följande.

Syftet med avstyckningen är att fastighetsrättsligt särskilja de olika ändamål – naturreservat och lägergård – som i dag bedrivs inom fastigheten X. Detta

för att fastigheterna ska vara rättsligt entydiga för att kunna förvaltas på ett ändamålsenligt sätt långsiktigt.

Kommunen har under senare år haft utmaningar att få till verksamhet på lägergården, varför frågan om byggnadernas framtid hanterades under 2020. Kommunen beslutade då att inte sälja byggnadsbeståndet och att i stället fortsätta hyra ut anläggningen. Framtida ägarskap är inte en relevant frågeställning i målet.

Avstyckningen av naturreservatet är av stort allmänt intresse. Fastighetsbildningen innebär inte någon förändring av befintlig verksamhet, varför behovet av den utredning som länsstyrelsen efterfrågar ifrågasätts.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Inledning

Inom den befintliga fastigheten X är det kommunala naturreservatet Klinten beläget. Till fastigheten hör vattenområde i Försjön, som är utpekad som Natura 2000-område.

Eksjö kommun har ansökt om avstyckning från fastigheten X i syfte att avskilja naturreservatet till en egen fastighet. Avstyckning är tänkt att ske på så vis att reservatsmark omfattande ca 80 hektar bildar en styckningslott. Utöver reservatsmarken ingår i styckningsloten ett större vattenområde i Försjön samt ett mindre markområde på Storön. Stamfastigheten skulle efter avstyckningen bestå av två bebyggda områden inklusive en del av vattenområdet i Försjön. Merparten av område 1 och delar av styckningsloten ligger inom strandskyddat område.

Rättsliga utgångspunkter

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir, med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar, varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning.

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. Fastighetsbildning ska också ske så att syftet med naturvårdsföreskrifter, såsom strandskyddsbestämmelser och reservatföreskrifter, inte motverkas. (Se 3 kap. 1 § första och andra styckena samt 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL.)

Enligt 7 kap. 5 § andra stycket miljöbalken ska i ett beslut om att bilda naturreservat anges de inskränkningar i rätten att använda mark- och vattenområden som behövs för att uppnå syftet med reservatet, såsom förbud mot bebyggelse, uppförande av stängsel, upplag, schaktning, täkt, uppodling, dikning, plantering, avverkning, jakt, fiske och användning av bekämpningsmedel.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Mark- och miljööverdomstolen anser inledningsvis att det saknas skäl att återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten på grund av brister i myndighetens utredning eller beslutsmotivering.

En fråga i målet är vidare om område 1 och 2 av stamfastigheten ligger inom naturreservatets gränser. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar härvid att det av kartan som hör till beslutet om att bilda naturreservatet framgår att område 2 ligger inom naturreservatet. Vad gäller område 1 anser Mark- och miljööverdomstolen att gränserna för naturreservatet har kunnat fastställas vid förrättningen på det sätt som skett och att område 1 därmed inte ligger inom naturreservatet.

Enligt punkten A5 i reservatföreskrifterna är det förbjudet att avstycka fastighet eller tomt. Ett avstyckningsförbud innebär att möjligheten att dela in ett område i fastigheter begränsas. Det kan noteras att en kommuns rätt att i en detaljplan bestämma om fastighetsindelningen regleras särskilt i 4 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900). Någon motsvarande uttrycklig reglering finns inte i miljöbalken. Frågan är om

bestämmelsen i 7 kap. 5 § andra stycket miljöbalken ger kommunen rätt att införa ett avstyckningsförbud som en reservatsföreskrift. Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 1999 s. 735 funnit att en reservatsföreskrift om avstyckningsförbud utgjorde hinder mot avstyckning av markområde inom naturreservatet. Högsta domstolen uttalade att avstyckningsförbudet skulle motverka att enskilda intressen utvecklades inom reservatet till nackdel för de allmänna intressen som reservatet skulle tillgodose. Rättsfallet får anses ge stöd för att det är möjligt att med stöd av 7 kap. 5 § andra stycket miljöbalken meddela reservatsföreskrift om avstyckningsförbud. Den omständigheten att det nu är fråga om ett kommunalt naturreservat föranleder inte någon annan bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen anser att avstyckningsförbudet ska tolkas som att avstyckning inte får ske *inom* naturreservatet. Eftersom område 2 av stamfastigheten ligger inom naturreservatet strider avstyckningen mot reservatsföreskriften och därmed även mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Fastighetsbildningen kan därför inte tillåtas såvitt avser område 2. Vid denna bedömning finns inte skäl att pröva frågan om bildande av servitut för avloppsledning mellan område 1 och 2 på stamfastigheten.

Mot denna bakgrund finns det grund för att avslå ansökan om fastighetsbildning och ställa in förrättningen. Eksjö kommun bör dock få möjlighet att jämka sin ansökan så att stamfastigheten endast omfattar område 1. Lantmäterimyndighetens beslut ska därför undanröjas och förrättningen återförvisas till myndigheten för fortsatt behandling.

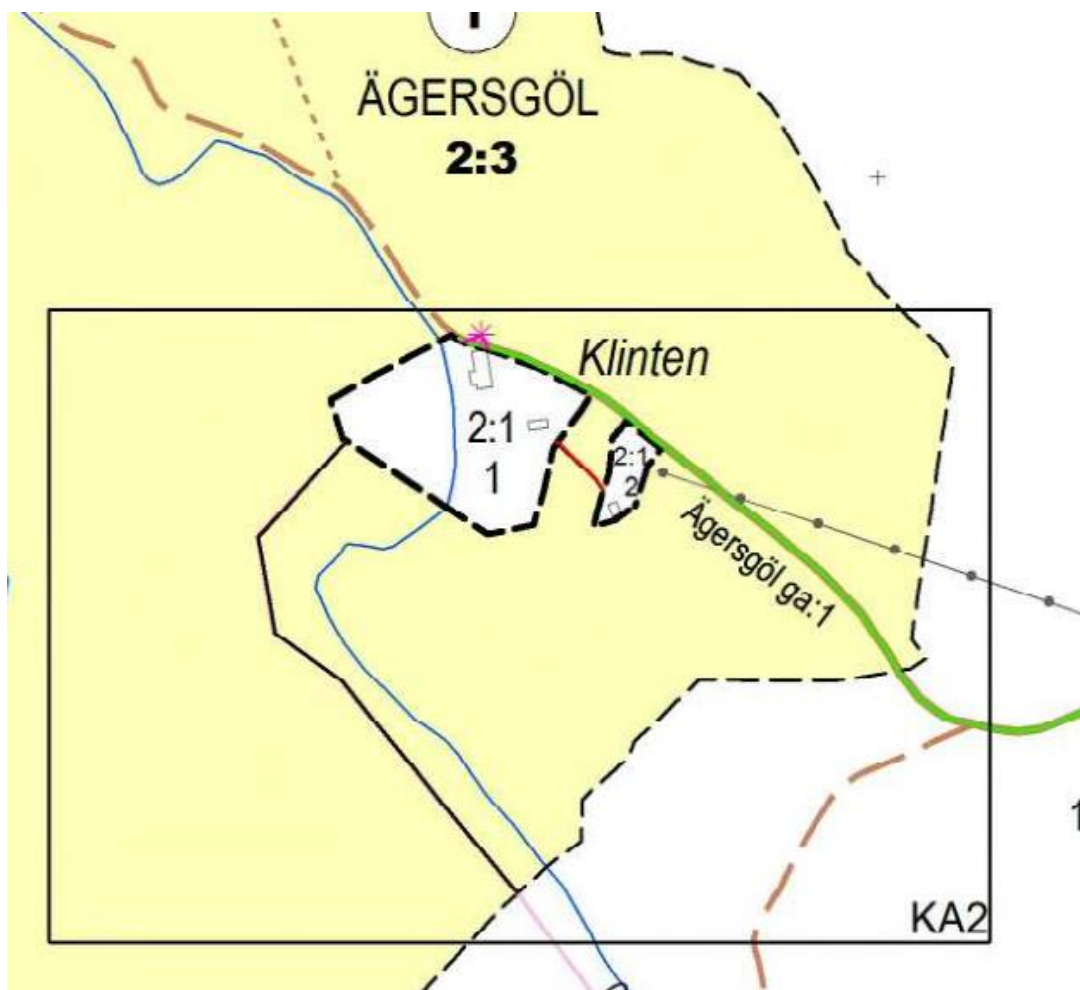
Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Petra Bergman, referent, och Catharina Adlercreutz samt tekniska rådet Lennart Gustafsson.

Föredragande har varit Carolina Fredin Haslum.

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 17 december 2021 i ärende nr F19627 om avstyckning från fastigheten X i Eksjö kommun. Blivande Y omfattades så gott som i sin helhet av det kommunala naturreservatet Klinten. Efter avstyckningen består stamfastigheten av ett antal lägergårdsbyggnader, marken kring dessa och ett mindre vattenområde i Försjön i anslutning till byggnaderna samt är uppdelad på skifte 1 (Stor-Klinten) och skifte 2 (Lill-Klinten). Skifte 1 ligger nästan i sin helhet inom strandskyddsområde.



Länsstyrelsen i Jönköpings län (länsstyrelsen) har överklagat Lantmäteriets beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut och ställa in förrättningen.

Länsstyrelsen har hänvisat till 3 kap. 1 § första stycket och 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) ,FBL, samt 7 kap. 4, 5, 7 och 13 §§ miljöbalken (1998:808), MB,.

Länsstyrelsen har åberopat följande handlingar:

- Eksjö kommuns beslut om bildande av naturreservatet Klinten samt därtill hörande beslutskarta, skötselplan och skötselplankarta.
- Eksjö kommuns tillägg till översiktsplanen: *Landsbygdsutveckling i strandnära läge*
- Mail från förrättningslantmätaren daterat den 12 januari 2022.

Till stöd för sitt yrkande har länsstyrelsen anfört i huvudsak följande.

Naturreservat

Förrättningen ligger inom område som utgör naturreservat (Klinten). Reservatet är ett kommunalt bildat naturreservat och förvaltas av Eksjö kommun. Av bildandebeslutet framgår att syftet med reservatet är att bevara och utveckla ett för regionen ovanligt stort barrskogsområde med naturskogskvalitéer och de arter som är knutna till dessa miljöer samt att tillvarata områdets betydelse för friluftslivet inom ramen för bevarandet av områdets naturvärden.

Enligt punkten A5 i reservatsföreskrifterna är det förbjudet att avstycka fastighet eller tomt inom naturreservatet. Detta är en sådan naturvårdsföreskrift som avses i 3 kap. 2 § FBL. Framtida skifte 2 (Lill-Klinten) är beläget inom naturreservatets gränser. Förrättningen innebär därför att det sker en avstyckning inom naturreservatet. Enligt uppgift från Eksjö kommun har någon dispens från reservatsföreskrifterna inte medgetts för avstyckning. För en sådan dispens krävs enligt 7 kap. 7 § MB särskilda skäl och att intrånget i naturvärdet kompenseras. Förrättningen strider därför mot naturvårdsföreskrifterna.

Blivande skifte 2 av X består av husbyggnad (Lill-Klinten) med tomt, raserad jordkällare, infartsväg och parkeringsyta. Enligt reservatskartan ingår området i zonen Åker/Bete. Samhällsbyggnadsnämnden i Eksjö kommun har vid samråd med Lantmäteriet på plats anfört att det inte är meningen att området som utgörs av skifte 2 ska ingå i reservatet eftersom det inte består av vare sig åker eller bete samt att skötselplanen för området endast omfattar åker- och betesmarken.

Föreskriften A5 har inte begränsats till att enbart gälla inom vissa zoner. Föreskriften gäller därför inom hela det område som genom beslutet om reservatsbildning har blivit naturreservat. Av kartan som tillhör reservatsbeslutet framgår det tydligt att skifte 2 ligger inom naturreservatet. Om ett område ska undantas från naturreservatet behövs ett nytt beslut om naturreservatets utsträckning tas. För ett sådant beslut krävs enligt 7 kap. 7 § MB synnerliga skäl och att intrånget i naturvärdet kompenseras.

Skifte 2 omfattas sammanfattningsvis av reservatsföreskriften A5. Av beslutet om reservatsbildning framgår att de fastställda föreskrifterna behövs för att säkerställa syftet med reservatet. Det har inte framkommit att det har fattats något beslut om dispens från föreskrifterna. Frågan om kompensationsåtgärder har därför inte heller prövats. Mot bakgrund av detta strider förrättningen mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Lantmäteriets beslut ska redan av denna anledning upphävas och förrättningen ställas in. Av fastighetsbildningsbeslutet eller befintligt underlag framgår inte heller om någon del av skifte 1 ingår i naturreservatet och därigenom också omfattas av förbudet i reservatsföreskriften A5.

Det bildas vidare servitut för avloppsledning mellan skiftena. Enligt reservatsföreskriften A11 är det bland annat förbjudet att gräva inom reservatet, med undantag för grävning på åker. Det ankommer på Lantmäteriet att utreda dessa frågor samt att tydliggöra förhållandena inom ramen för förrättningen.

Strandskydd

Skifte 1 ligger nästan uteslutande inom strandskyddsområde med avseende på både mark- och vattenområdet. Strandskyddet är ett starkt sådant motstående intresse med särskilt lagstöd, som gör att stor restriktivitet ska iakttas (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 23 september 2016 i mål F 10213-15 samt den 2 september 2019 i mål F 6748-18). Strandskyddets syfte är bland annat att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden. Påverkan på strandskyddets syften ska därför ses i ett långsiktigt perspektiv. Den omständigheten att en fastighetsbildning, genom åtgärden i sig, inte omedelbart medför att allemansrättsligt tillgänglig mark inom strandskyddsområde används för en verksamhet som avhåller allmänheten saknar därför relevans vid bedömningen av om en fastighetsbildning är tillåtlig. Hänsyn måste även tas till eventuella ägarbyten i framtiden. Av underlaget framgår inte vilka eventuella byggnader, anläggningar m.m. som är befintliga inom mark- och vattenområdet. Det har inte heller visats huruvida dessa har uppförts lagligen och används på ett lagligt sätt.

Utgångspunkten för vattenområden är att de ska vara tillgängliga för allmänheten. Genom fastighetsregleringen överförs ett vattenområde om 7 881 m² som är en del av Försjön (Eksjö) som omfattas av Natura 2000-område. Natura 2000-områden är riksintressen enligt 4 kap. 8 § MB. Inom Natura 2000-områden krävs enligt 7 kap. 28 a § MB tillstånd för att bedriva verksamheter eller vidta åtgärder som på ett betydande sätt kan påverka miljön. Det framgår inte vilka framtida åtgärder som avses att vidtas inom Natura 2000-området Försjön. Det går därför inte att göra någon bedömning av om tillstånd krävs för framtida åtgärder och inte heller bedöma påverkan på Natura 2000-området.

Inom Natura 2000-områden är länsstyrelsen prövnings- och tillsynsmyndighet över strandskyddsbestämmelserna. Något samråd med länsstyrelsen inför förrättningen har inte skett.

Strandskyddsreglerna innebär att det råder stor restriktivitet vid strandskyddsdispensgivning (se prop. 2008/09:119 s. 53 och prop. 1997/98:45 del 1, s. 317). Då delar av avstyckningen sker inom Natura 2000-område ska särskild restriktivitet råda vid dispensprövningen och därför också vid prövningen av om fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 2 § FBL.

Lantmäteriet har motiverat sitt beslut med att ett mindre vattenområde blir kvar på stamfastigheten då fastigheten har behov av vattenområde för lägergårdsverksamheten, behov av utrymme för brygga i anslutning till båt- och kanotuthyrning samt för båtplatser för kurs- och lägergårdsverksamhet. Lantmäteriet har vidare angett att vattenområdet är av väsentlig betydelse för stamfastigheten. Det har emellertid inte framkommit något skäl för att dessa behov inte kan tillgodoses utan att vattenområdet tillhör fastigheten. Motiveringen tyder tvärtom på att bedömningen görs att ägandet av vattenområdet är nödvändigt för att uppfylla de ovanstående behoven. Det är mot denna bakgrund rimligt att anta att fastighetsbildningen genomförs åtminstone delvis för att utvidga och utveckla den pågående verksamheten. Eftersom det av Lantmäteriet angivna ändamålet skulle kunna innefatta dispenspliktig och för allmänheten avhållande verksamhet i vattenområdet samt då bedömningen har gjorts att ägandet av vattenområdet är nödvändigt för fastighetens behov, finns det risk för att fastighetsbildningen medför att det allemansrättsligt tillgängliga vattenområdet tas i anspråk och nyttjas på ett sätt som strider mot strandskyddets syfte. Fastighetsbildningen strider därför mot 3 kap. 2 § FBL. Om vattenområdet inte kan användas för lägergårdsändamål utan att strandskyddsdispens och tillstånd med anledning av Natura 2000 beviljas, innebär tillförandet av vattenområdet att fastigheten inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastighetsbildningen strider därför även mot 3 kap. 1 § FBL.

Markområdet

En stor del av skifte 1 berör mark som är allemansrättsligt tillgänglig. Det saknas en motivering till varför Lantmäteriet gör bedömningen att fastighetsbildningen inte motverkar syftet med strandskyddet, utöver att fastighetsbildningen inte föranleder någon ändrad markanvändning. Varken av beslutsprotokollet eller av några andra

handlingar i ärendet framgår den planerade omfattningen av den verksamhet som ska bedrivas eller vilka åtgärder som kan bli aktuella att vidta på den mark som kommer att bilda skifte 1.

Det av Lantmäteriet angivna ändamålet (lägergårdsverksamhet) är mycket generellt. Den verksamhet som idag bedrivs på fastigheten består bland annat av lägergårdsverksamhet och kursverksamhet samt under sommaren vandrarhem, café, båt- och kanotuthyrning och evenemangsverksamhet. När det gäller vattenområdet har det angetts att fastigheten har behov av utrymme för brygga i anslutning till båt- och kanotuthyrning samt för båtplatser för kurs- och lägergårdsverksamhet. Sådana åtgärder borde rimligen, åtminstone delvis, även beröra markområdet. Det går inte att bedöma om förrättningen motverkar syftet med strandskyddet inom markområdet. På samma sätt som när det gäller vattenområdet skulle det av Lantmäteriet angivna ändamålet kunna innefatta dispenspliktig och för allmänheten avhållande verksamhet inom markområdet. Det har därför inte framkommit att fastighetsbildningen kan ske så att strandskyddets syften inte motverkas. Det har inte heller framkommit att fastigheten blir varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Ett beslut ska enligt 4 kap. 17 § FBL innehålla skälen för det, men dessa får utelämnas om en motivering kan anses överflödigt. Vilka omständigheter som Lantmäteriet har lagt till grund för ställningstagandet att fastighetsbildningen inte motverkar strandskyddets syften är av vikt bland annat för att kunna göra en bedömning av om Lantmäteriet har utrett ärendet i den omfattning som krävs enligt 4 kap. 25 § FBL. En motivering är även av vikt för att kunna ta ställning till om Lantmäteriets bedömning att strandskyddets syften inte motverkas av fastighetsbildningen är korrekt.

Markområdet ligger inom område utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) i tillägg till Eksjö kommuns översiktsplan benämnd Försjön (område 2). Av översiktsplanen framgår att utpekandet med ändamål för turism i nordöst syftar till att öka befolkningsunderlaget för livsmedelsbutiken och skolan i Hult. Genom

7 kap. 18 d § MB har det införts möjlighet att som särskilt skäl vid prövning av dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Det strandnära läget bör innebära en sådan fördel för åtgärden att den främjar utvecklingen av landsbygden. Avsikten är inte att utgå från det strandnära lägets fördel för en enskild persons ekonomiska förhållanden, utan att det ska vara fråga om en mer långsiktig ekonomisk påverkan i ett lokalt eller regionalt perspektiv. Det bör inte ställas orimligt höga krav på utredning som visar att åtgärden långsiktigt bidrar till utvecklingen av landsbygden. En övergripande bedömning får göras av hur den planerade åtgärden kan bidra till ökad ekonomisk aktivitet på orten eller i bygden på längre sikt. Det bör inte vara ett tillräckligt skäl för en dispens att uppförandet av en ny bebyggelse eller en åtgärd tillfälligt skapar arbetstillfällen på orten eller i bygden (prop. 2008/09:119 s. 107).

Lantmäteriet har inte motiverat sitt beslut med att det är fråga om en sådan verksamhet som avses i 7 kap. 18 d § MB. I de handlingar som länsstyrelsen haft tillgång till finns inget underlag avseende huruvida verksamheten långsiktigt bidrar till landsbygdsutveckling och ger en långsiktig ekonomisk påverkan i ett lokalt eller regionalt perspektiv på det sätt som avses i 7 kap. 18 d § MB. Det är därför inte möjligt att göra någon bedömning av om den omständigheten att markområdet ligger inom LIS-område skulle kunna påverka bedömningen av om fastighetsbildningen avseende markområdet är tillåtlig med stöd av 7 kap. 18 d § MB. Det har sammanfattningsvis inte visats att fastighetsbildningen avseende markområdet inte strider mot 3 kap. 1 och 2 §§ FBL.

Beträffande såväl området inom naturreservatet som vatten- och markområdena får Lantmäteriet, om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten ska kunna bedöma om fastighetsbildningen är tillåten enligt 4 kap. 25 § FBL, förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.

Eksjö kommun (kommunen) har bestritt bifall till överklagandet och anfört i huvudsak följande.

Naturreseptatet Klinten och utformning av styckningslotten

Överklagandet saknar grund avseende påståendet att förrättningen sker i strid mot naturvårdföreskriften A5 för Klintens naturreseptat. Avstyckningen syftar till att fastighetsbilda naturreseptatet Klinten, som idag utgör del av fastigheten X. En dispens skulle utgöra en nullitet eftersom någon ny tomt eller fastighet förutom naturreseptatet inte avses bildas. Avstyckningen innebär inte att pågående markanvändning förändras vare sig för restfastigheten eller styckningslotten och inte heller att tomt nybildas. Skifte 1 och 2 utgör restfastigheten av X. Skifte 2 består av den så kallade Lillklinten, som utgör befintlig byggnad och tomtplats, och skifte 1 består av huvudbyggnad samt logementsbyggnad.

Reservatshandlingarna är vad gäller karta och skötselöreskrifter inte tydliga i fråga om Lillklinten. Lantmäteriet har med anledning härav genomfört erforderligt samråd på plats i samband med utstakning för att säkerställa att ändamålsenliga och korrekta fastighetsgränser fastslås i samband med avstyckningen av naturreseptatet.

Varken skifte 1 eller 2 av restfastigheten utgör mark som omfattas av skötselplan eller av några av de syften och naturvärden som anges i beslutshandlingarna för naturreseptatet.

Klinten är ett av kommunen förvaltad naturreseptat. Det övergripande syftet med reservatet är att bevara och utveckla ett för regionen ovanligt stort barrskogsområde med naturskogsqualitéer och de arter som är knutna till dessa miljöer samt att tillvarata områdets betydelse för friluftslivet, inom ramen för bevarandet av områdets naturvärden.

I skötselplanen beskrivs reservatet mer utförligt, men dock inte helt samstämmigt med tillhörande karta. Byggnaden Lillklinten redovisas i kartan liksom i skötselplanen. Däremot redovisas inte det som utgör tomtmark till Lillklinten, utan reservatskartan anger hela tomtplatsen som bete/åker. Reservatskartan är upprättad i

skala 1:10 000 för reservatsområdet som omfattar cirka 80 hektar, vilket innebär att den är en generalisering av det kartografiska innehållet. Exempelvis är tjockleken på linjerna för reservatets gräns cirka 10-20 meter om de ska plantolkas.

I skötselplanen beskrivs mer ingående de befintliga byggnaderna i området som inte omfattas av reservatet samt delområden med skötselplan för reservatet. För flera delområden finns angivet anpassningsåtgärder såsom gallring och avverkning av främst planterade bestånd samt att odlingslandskapet ska tillvaratas som bete och vall. Skötselplanen omfattar dock inte några åtgärder berörande Lillklinten och dess tomtplats. Detta beror på att det aldrig har funnits någon avsikt att reservatsbildningen skulle leda till att Lillklinten skulle rivas eller dess tomtplats ställas om till åker eller bete. Lillklinten med tomtplats består varken av åker, bete eller barrskog.

Bakgrund och beskrivning av befintliga byggnader på fastigheten X framgår av skötselplanen. Lantmäteriets förrättningskarta och protokoll redovisar också dessa byggnader. Förutsättningarna i övrigt innebär rimligen att det helt saknas grund för länsstyrelsens ifrågasättande av de befintliga byggnadernas tillkomst och laglighet.

Lillklinten utgör den äldsta kvarvarande bebyggelse i form av före detta soldattorp mellan 1685-1901 på X. Lillklinten utgör ett kulturhistoriskt värdefullt inslag som kommunen avser bevara. Lillklinten utgör inte en del av naturreservatet och har aldrig varit ifrågasatt med anledning av reservatsbildningen. Lillklintens tomtplats utgörs varken av åker, bete eller barrskog. De utstakade gränserna som Lantmäteriet beslutat om följer de ägoslagsgränser som sedan mycket lång tid funnits på platsen i form av röjningsrösen/stenmur och staket mellan tomtmark och bete/åker avseende reservatets avgränsning mot skifte 2.

Länsstyrelsens ifrågasättande att skifte 1 eventuellt skulle erfordra dispens saknar grund då det är naturreservatets gräns som ska fastställas. Såsom anförts är reservatskartan grovt ritad och det erfordrades därför att avgränsningen gjordes i fält genom samråd. Utstakningen vid samrådet ledde till att naturreservatets gräns justerats

norrut, vilket innebär att skifte 1 består av en mindre markareal än vad som redovisas i reservatskartan.

Servituten avser befintliga ledningsdragningar för vatten- och avloppsledningar, med undantag för att Lillklinten saknar förbindelse till den avloppsanläggning som finns i anslutning till ladugårds- och logementsbyggnaden intill skifte 1. Dock är vattenledningen i redovisad sträckning mellan skifte 1 och 2 befintlig. Den förbinder Lillklinten till huvudbyggnaden på X med vatten. Kommunen avser bilda rättighet för möjlighet att även anlägga avloppsledning i denna sträckning ifall behov uppstår för att inrätta exempelvis wc på Lillklinten. När grävning blir aktuellt ankommer det på fastighetsägaren att hantera frågan och söka erforderliga tillstånd i de delar som berör naturreservatet, vilket bedöms kunna genomföras och medges i förenlighet med naturreservatets och Forsjöns bästa i åtanke. Reservatsföreskrifterna medger underhåll av befintliga ledningar. Befintlig vattenledning är ålderstigen och i behov av utbyte, vilket utgör ett utmärkt tillfälle att samförlägga avloppsledning i samma sträckning. Servitutet för avloppsledning är därför motiverat och välgrundat.

Strandskyddsbestämmelser och Natura 2000-område

Fastighetsbildningen innebär inte någon ändrad användning varken för berörda mark- eller vattenområden. Förrättning avser att fastställa fastighetsgränserna för naturreservatet i enlighet med syftet för reservatet. Det är av vikt att reservatet fastighetsbildas, för att eventuella frågetecken inte ska uppkomma i framtiden avseende avgränsning fastighetsrättsligt mellan befintliga byggnader med tomtplatser och reservatet samt för att förvaltning och brukande av fastigheterna kan ske rättsligt entydigt. Så är inte fallet så länge det utgörs av en och samma fastighet. Sökt åtgärd leder till att fastighetsindelningen förbättras då de två olika ändamålen som sedan länge utövats på fastigheten särskiljs.

Vattenområdet i Forsjön och del av Storön omfattas otvetydigt inte till någon del av naturreservatet med hänvisning till reservatshandlingarna. Dessa områden bör lämp-

ligen höra till naturreservatsfastigheten, med undantag av det vattenområde som yrkats ligga kvar på stamfastigheten. Rådigheten säkerställer stamfastighetens behov av befintlig båt- och badbrygga, vilket alternativt hade behövt säkerställas genom servitutsrättighet. Inom vattenområdet finns också sjöförlagd vatten- och avloppsledning som förser byggnaderna med kommunalt vatten- och avlopp. Den risk som länsstyrelsen anför att fastighetsbildningen medför med hänvisning till strandskydd och Natura 2000-området saknar därmed relevans. Det är en hypotes som saknar grund att den juridiska rådigheten över ifrågasatt vattenområde antas utgöra en risk. Frågan i detta avseende åvilar berörd tillsynsmyndighet om överträdelse av strandskydds- eller andra skyddsbestämmelser sker i framtiden och det finns inte skäl att anta att fastighetsbildningen medför en ökad risk till följd av vilken fastighet som besitter den juridiska rådigheten över ifrågasatt vattenområde.

Det avses inte att genomföras någon ändrad markanvändning och det saknas därför grund att ifrågasätta aktuell fastighetsbildning av Klintens naturreservat eller restfastigheten.

Landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS)

Frågan om LIS är inte tillämplig då saken berör avstyckning av naturreservatet. Det är dock inte av oväsentlig betydelse för målet att restfastigheten berör sedan lång tid befintlig verksamhet och markanvändning. Kommunens avsikt är att väl förvalta såväl naturreservatet som byggnaderna för att främja såväl friluftsliv och besöksnäring som natur och biologisk mångfald i enlighet med rådande strandskydds-, naturreservats- och Natura 2000-bestämmelser. Även om frågan och prövning om LIS saknar relevans i målet bör den ändå tas i beaktande för en helhetsbedömning av vad sökt åtgärd syftar till att bevara och förvalta.

Sammanfattning

Fastighetsbildningen syftar till att avskilja naturreservatsdelen från X till en nybildad fastighet.

Under de cirka 17 år som naturreservatet har funnits har det i samband med förvaltandet aldrig varit ett frågetecken att Lillklinten/skifte 2 inte varit en del av naturreservatet. Skifte 1 kring huvudbyggnad och komplementbyggnad har sedan länge varit en ianspråktagen tomtplats för lägerverksamhet.

Restfastigheten avses att fortsätta användas på samma vis såsom skett dokumenterat sedan lång tid. Åtgärden kan därför inte anses strida mot strandskyddets, naturreservatets eller Natura 2000-områdets syften. Tvärtom är området en plats som bidragit till att medborgare och besökare fått möjlighet att upptäcka Klinten och Försjön, som ligger något i skuggan av det angränsande statliga naturreservatet Skuruhatt och Skurugata.

3 kap. FBL är en ramlagstiftning som är generellt utformad och ger få konkreta hållpunkter för bedömning. Tanken är att tolkning och tillämpning ska anpassas till samhällsutveckling och gällande politik, t.ex. när det gäller strandskydd eller andra miljöfrågor. Bestämmelserna ska i den meningen vara elastiska. För att rättstillämpningen ska vara förutsebar är det angeläget att tolkning och tillämpning i första hand kan kopplas till förhållandevis fasta uttryck för ett ändrat synsätt.

Fastighetsbildningen i nu aktuellt ärende uppfyller kravet att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar är varaktigt lämpad för sitt ändamål. Lämplighetsprövningen har anknytning till fastighetsdelarnas användningssätt och görs utifrån det av sökanden angivna ändamålet. Varaktighetskravet ska förhindra att fastigheter bildas för tillfälliga eller kortsiktiga ändamål, vilket inte är fallet med anledning av redovisad historik och nuläge. Aktualitetskravet innebär att fastighetsbildning inte får äga rum om den fastighet som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål inte kan antas komma till användning för sitt ändamål inom överskådlig tid vilket inte heller är fallet i aktuellt mål. (jfr 3 kap. 1 § FBL)

Länsstyrelsen har inte framlagt saklig grund avseende att det av 3 kap. 2 § andra stycket FBL följer att fastighetsbildning avseende mark som omfattas av naturvårdsföreskrifter såsom naturreservat och strandskydd enligt 7 kap. MB ska ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Med anledning av att pågående markanvändning inte i något avseende avses att ändras och förrättningen inte föranleder att syftena motverkas så strider fastighetsbildningen inte mot aktuellt lagrum.

Lantmäteriet ska vid behov samråda med berörda myndigheter (jfr 4 kap. 25 § FBL), vilket har skett i den omfattning som förrättningen erfordrar. Eftersom samrådsmyndighetens ställningstagande inte är bindande ska Lantmäteriet göra en intresseavvägning mellan vad myndigheten har anfört och övriga allmänna och enskilda intressen. Ett ställningstagande i fråga om ett visst allmänt intresse från en myndighet som har att svara för det intresset bör normalt inte frångås av Lantmäteriet (jfr prop. 1969:128 del B s. 57 f.). Det finns emellertid utrymme för Lantmäteriet, liksom för en domstol, att vid sin bedömning beakta det sätt som ställningstagandet uttryckts på liksom det stöd som redovisats för myndighetens slutsats. En myndighet som motsätter sig fastighetsbildning för att den skulle vara till men för något allmänt intresse bör i möjligaste mån styrka sitt påstående och motivera sitt ställningstagande.

Fastighetsbildning i enlighet med Lantmäteriets beslut strider inte i något avseende mot 3 kap. FBL.

Länsstyrelsen har yttrat sig över det som kommunen har anfört och har därvid vidhållit att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 1 och 2 §§ FBL samt tillagt och förtydligat i huvudsak följande.

Naturreservat

Någon sådan bristfällighet i reservatskartan som kommunen hävdar föreligger inte. Eftersom punkten A5 gäller inom hela reservatet saknar det som kommunen har anfört angående skötselplanen relevans för bedömningen i ärendet. Det går heller inte

att dra slutsatsen att skifte 2 inte är avsett att omfattas av skötselplanen. Under rubriken "Skötsel mål och skötselåtgärder" anges bland annat att skötselinsatserna ska syfta till att bevara eller återskapa de kulturpräglade naturmiljöerna. För exempelvis skötselområde 3 anges att området är en inäga under igenväxning, att målsättningen för området är betesmark samt att åtgärder i form av bortröjning av delar av lövet och frihuggning av större träd ska vidtas. Av Svenska Akademiens ordbok framgår att med inäga avses jord som tillhör det närmast gården belägna, odlade eller till tomt och trädgård använda området av en jordegendom. Det finns således inget som tyder på att marken inom skifte 2 inte avsågs omfattas av skrivningarna i skötselplanen. De befintliga byggnaderna som enligt reservatsbeslutet och skötselplanen inte omfattas av reservatet är huvudbyggnaden och ladugården på blivande skifte 1.

Strandskydd

Strandskyddslagstiftningen är en förbudslagstiftning. Detta innebär att åtgärder för att tillgodose en fastighets behov, som har en för allmänheten avhållande effekt, som utgångspunkt ska genomföras utanför strandskyddat område om inte särskilda skäl enligt befintlig lagstiftning medger dispens från strandskyddet. Detta kan ske antingen genom att mark eller vatten utanför strandskyddat område som redan ingår i fastigheten används för att tillgodose behovet eller genom att mark utanför strandskyddat område tillförs fastigheten.

Det kommunen anfört har tolkats på så sätt att det inte finns avsikt att vidta någon åtgärd inom mark- eller vattenområdet. Behovet av befintlig båt- och badbrygga dessa anläggningar bör under alla omständigheter lämpligen tillgodoses genom servitut eller nyttjanderättsupplåtelse. Det har således inte framgått att blivande Ägersgöl 2:1 har ett varaktigt behov av att vattenområdet ingår i fastigheten.

Lagligheten av huvudbyggnaden och ladugården på skifte 1 ifrågasätts inte. Av flygbilder över området framgår emellertid att det finns ytterligare åtminstone en byggnad inom området som avses ingå i skifte 1. Länsstyrelsen har inga uppgifter om huruvida strandskyddsdispens för denna byggnad finns eller behövs eller vad

den används till. Det är därför inte visat att byggnaden medför en lagligt grundad ianspråktagande effekt.

Vad gäller det som kommun anför angående att tillämpningen av reglerna i FBL ska anpassas till samhällsutveckling och gällande politik så har Högsta domstolen (HD) berört detta i sitt avgörande den 8 mars 2022 i mål Ö 3738-21. Det förhållandet att reglerna i FBL enligt HD ska vara elastiska innebär inte att man vid tillämpningen av FBL kan bortse från gällande rätt och praxis, t.ex. avseende strandskydd. Detta tydliggörs också av HD:s uttalande om att för att rättstillämpningen ska vara förutsebar måste tolkningen och tillämpningen i första hand kopplas till förhållandevis fasta uttryck för ett ändrat synsätt. HD:s uttalande bör alltså tolkas på så sätt att reglerna i FBL har hållits allmänt utformade för att fortsatt kunna tillämpas när regler i annan lagstiftning eller praxis ändras. HD har i sitt avgörande, som förvisso gällde avstyckning för bostadsändamål inom strandskyddsområde, befast den rådande restriktiva praxis som gäller i sådana situationer.

DOMSKÄL

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

Lantmäteriets utredningsskyldighet

Av överklagandet framgår att länsstyrelsen anser att Lantmäteriet inte har utrett förutsättningarna tillräckligt enligt 4 kap. 25 § FBL. Länsstyrelsen har även anfört att några tillstånd inte är sökta samt att skälen för besluten är bristfälliga och skulle stå i strid med 4 kap. 17 § FBL.

Av 4 kap 25 § FBL framgår att Lantmäteriet ska utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen. Om det inte finns hinder mot denna, ska myndigheten utarbeta den fastighetsbildningsplan och ombesörja de tekniska arbeten och de värderingar som behövs för att genomföra åtgärden. Myndigheten bör då rådgöra med sakägarna. Vid behov ska myndigheten samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden. Om det är nödvändigt att det finns tillstånd till viss verksamhet för att myndigheten

ska kunna bedöma om fastighetsbildningen är tillåten och under förutsättning att det i övrigt finns förutsättningar för att genomföra fastighetsbildningen, får myndigheten förelägga en sakägare att inom viss tid ge in bevis om att ansökan om tillstånd har gjorts.

Om samrådsmyndigheten anför skäl för att tillståndsfrågan bör avgöras först, är ett föreläggande om att ge in bevis för att ett tillstånd sökts normalt nödvändigt för bedömningen av fastighetsbildningens tillåtlighet. I förarbetena till fastighetsbildningslagen betonas emellertid att det alltid är Lantmäteriet som ytterst måste ta ställning till om tillståndsmyndighetens inställning framstår som befogad och motiverar ett föreläggande.

Vad Lantmäteriet har att särskilt beakta är om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser eller användning av mark på något vis påverkas. En sådan bedömning behöver nödvändigtvis inte ske genom ett särskilt samråd med aktuell myndighet inom ramen för förrättningen utan Lantmäteriet har att välja det sätt som är lämpligt utifrån förutsättningarna.

Det framgår inte av länsstyrelsens överklagande vilka brister i utredningen som skulle föranleda ett behov av ytterligare handläggning och ytterligare samråd än vad som redan skett, vilket i sig skulle innebära utökade kostnader och förlängd handläggningstid. Lantmätaren kan inte heller anses ha haft anledning att vidta ytterligare utredning med anledning av de uppgifter som redan inlämnats i ärendets handläggning.

Av förarbetena till 4 kap. 17 § FBL (prop. 1969:128 s. B 243) framgår att det är svårt att ange allmänt hur omfattande en motivering av ett beslut ska vara. I kontroversiella saker behövs en utförlig redovisning av myndighetens ställningstagande. I praktiken torde det inte vara några svårigheter att välja ut de skäl som lämpligen bör redovisas i beslutet. Enligt domstolens mening har lantmätaren i den här aktuella förrättningen inte haft anledning att anse att frågan är så kontroversiell att utökade motiveringar skulle ha behövts. Det överklagade beslutet kan inte förstås på annat

sätt än att lantmätaren har beaktat gällande naturvårdsföreskrifter och övriga särskilda bestämmelser, varav strandskyddsbestämmelserna utgör en del. Lantmäteriets beslut med tillhörande motiveringar får under alla förhållanden anses tillräckliga.

I ärendet finns inte några planerade åtgärder som skulle innebära att ett tillstånd skulle vara nödvändigt för att kunna pröva fastighetsbildningen. Eksjö kommun har utförligt beskrivit att den pågående markanvändningen inte kommer att ändras på något vis. En bedömning av eventuella framtida tillstånd och om dessa går att bevilja får istället prövas om en sådan fråga skulle uppkomma i ett annat sammanhang.

Avstyckning

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Detta framgår av 3 kap. 1 § FBL. I 3 kap. 2 § andra stycket FBL anges att om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark gäller, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas.

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).

Vid en prövning av fastighetsbildningslagens regler åligger det främst Lantmäteriet att utreda om förutsättningar finns för en långsiktig fastighetsbildning. Oaktat vad sakägaren själv framställer för skäl, eller vad som inte anförts i ärendet om fastighetsbildningen, så har myndigheten en officialskyldighet att pröva sökt åtgärd med beaktande av 3 kap. 1 och 2 §§ FBL. Prövningen enligt fastighetsbildningslagens regler i en lantmäteriförrättning skiljer sig därför åt i jämförelse med en prövning av strandskyddsdispens enligt miljöbalkens regler. Med anledning av processföringen i

målet vill domstolen därför särskilt klargöra att en sådan långtgående bevisbörda som länsstyrelsen ålägger motparten och Lantmäteriet inte föreligger. Något inlämnat underlag i ärendet från länsstyrelsen som visar varför den sökta åtgärden inte skulle vara tillåtlig och som domstolen har att ta ställning till finns inte presenterat i målet.

X skifte 1 (Stor-Klinten)

Skifte 1 omfattas av ett landområde och ett vattenområde, som båda ligger inom strandskyddsområde. Skiftet ligger utanför naturreservatet Klinten och landområdet har utpekats för landsbygdsutveckling inom strandskyddsnära område enligt aktuell översiktsplan. Inom vattenområdet finns ledningar tillhörande byggnaderna på skiftet, som är dragna genom sjön samt tillhörande brygga och båtplats.

Av yttrandena i målet och de handlingar som legat till grund för Lantmäteriets beslut framgår att markområdet med tillhörande byggnader sedan lång tid tillbaka, långt innan strandskyddsreglerna infördes, använts för lägerverksamhet. Syftet med fastighetsbildningen är att naturreservatet, som avstyckas till Y, ska bli en egen enhet och förvaltas franskilt från kvarvarande Ägersgöl 2:1s skiften. Avstyckningen och de två kvarvarande skiftena har således helt skilda ändamål.

Skifte 1 följer i huvudsak de redovisade gränserna för reservatet och syn har hållits på plats i lantmäteriförrättningen med representant för naturreservatet. Det har inte redovisats några uppgifter i målet som innebär att domstolen har anledning att ifrågasätta Lantmäteriets tolkning av förhållandena på plats eller tolkningen av vad som ska anses ingå i naturreservatet. Domstolen konstaterar vidare att frågan om själva utformningen av landområdet i sig inte heller är ifrågasatt. Några uppgifter som visar att aktuella anläggningar och de äldre byggnationerna skulle ha uppförts på ett felaktigt sätt finns inte presenterade i målet.

Av Högsta domstolens dom den 8 mars 2022 i mål nr Ö 3738-21 p. 27 framgår att bedömningen av om strandskyddets syften motverkas påverkas av om fastighetsbildningen ska ske i ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. I ett

sådant område har bedömningen gjorts att området är av sådant slag och omfattning att strandskyddet fortfarande tillgodoses långsiktigt och att området endast har en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Fastighetsbildning kan ske i ett sådant område om åtgärden bidrar till utveckling av landsbygden. Även om inte själva lägerverksamheten är föremål för avstyckning så innebär åtgärden i sig en avstyckande verkan av den kvarvarande marken. Enligt domstolens bedömning kan Högsta domstolens dom därmed tillämpas analogt även för den kvarvarande fastigheten X. I och med att naturreservatet frånskiljs från lägerverksamheten får detta anses innebära en utveckling som är positiv för landsbygden. Att frånskilja verksamheterna leder till en uppenbar förenkling av förvaltningen för respektive fastighet.

Utgångspunkten i praxis är att vattenområden kan nyttjas av allmänheten för båttransporter och friluftsliv. Av praxis (se MÖD 2011:42) framgår att en hemfridszon normalt inte kan anses sträcka sig ut i vattenområdet. Skälet till detta är den vidsträckta rätt som enligt allemansrätten finns för allmänheten att röra sig på annans vattenområde. Av handlingarna i målet framgår att verksamheten som bedrivs på platsen är ägnad till allmänheten på så vis att lägerverksamheten är en öppen plats för var och en att kunna använda på olika sätt. Länsstyrelsen har i sitt yttrande anfört att vattenområdet med tillhörande brygga och båtplats tillhörande lägerverksamheten istället skulle kunna ianspråkta med servitut eller nyttjanderätt och motsätter sig att vattenområdet ska ingå tillsammans med landområdet. Länsstyrelsen ifrågasätter inte anläggningarnas existens.

Ett servitut innebär en rätt mellan två fastigheter som gäller för all framtid. Bildande av servitut istället för att låta marken ingå i skiftet innebär dock i praktiken ingen skillnad, då den verksamhet som utövas inte innebär någon avhållande effekt för allmänheten eller risk för växt- och djurlivet. Några åtgärder i strid mot strandskyddsbestämmelserna eller andra naturvårdsföreskrifter kan inte heller vidtas, oavsett om området används med en rättighet eller om marken ingår i skiftet. Lantmätariets beslut innebär inte heller att någon ny tomtplats eller hemfridszon skapas.

Det har i handlingarna i målet inte heller presenterats några planerade eller framtida åtgärder som skulle innebära en avhållande effekt för allmänheten inom skiftets vatten- eller landområde och som i övrigt skulle motverka syftet med Natura 2000 området. Utformningen får istället samma omfattning som den mark som omfattas av lägerverksamheten idag och som inte ingår i naturreservatet. Någon ny bebyggelse är inte heller avsedd att uppföras och förrättningsåtgärden innebär inte på något sätt att marken får användas på annat sätt än den gör idag. Länsstyrelsens överklagan omfattar till stor del eventuella framtida åtgärder som inte är aktuella i nuläget. Eksjö kommun har å sin sida tydligt redogjort för den äldre platsen med äldre byggnationer och att några ändringar inte kommer att ske. Skulle ändamålet någon gång i framtiden ändras krävs även bygglov för ändrad användning av byggnad. (Se 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen [2010:900], PBL.)

Mark- och miljööverdomstolen har i en enhällig dom den 8 juni 2022 i mål nr F 7214-21 klargjort att skogsområden kan avskiljas från inägomarken med byggnationer. Av NJA 1981 s. 1155 framgår vidare att Högsta domstolen ansåg att det var tillåtet att bilda en restfastighet sedan övrig mark förts till en intilliggande fastighet och att detta befäste redan befintliga förhållanden. Enligt domstolens bedömning är förutsättningarna i nu aktuellt mål i flera delar lika de som gällde i nämnda avgöranden, så till vida att domarna går att tillämpa analogt.

Hinder mot fastighetsbildningen enligt 3 kap 1 § FBL och 3 kap 2 § FBL kan sammanfattningsvis inte på något vis anses föreligga. Överklagandet berörande frågorna gällande X skifte 1 ska därmed avslås.

X skifte 2 (Lill-Klinten)

Skifte 2 omfattas av ett landområde som i sin helhet ligger utanför strandskyddsområde. Det berörs i en mindre del av randen för ett område som utpekats för landsbygdsutveckling inom strandskyddsnära område enligt aktuell översiktsplan. En fråga som parterna särskilt uppehållit sig kring är huruvida naturreservatet gäller inom skifte 2 och om åtgärden står i strid mot en reservatsbestämmelse om förbud mot avstyckning.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att det av handlingarna avseende naturreservatet med all tydlighet framgår att skifte 2 omfattas av reservatet.

Av beslutet om bildande av reservatet framgår att syftet med det är att bevara och utveckla ett för regionen ovanligt stort barrskogsområde med naturskogskvalitéer och de arter som är knutna till dessa miljöer. Därtill ska reservatet tillvarata områdets betydelse för friluftslivet, inom ramen för bevarandet av områdets naturvärden. En av reservatsföreskrifterna i beslutet anger ett förbud mot avstyckning.

Det förhållandet att en fastighet ligger inom ett naturreservat innebär inte i sig att en avstyckning inte skulle vara tillåtlig. Mark- och miljööverdomstolen har t.ex. i dom den 21 december 2020 i mål nr F 12819-19 godtagit en avstyckning av ett område inom ett reservat.

Bestämmelsen om förbud mot avstyckning finns till för att motverka att enskilda intressen utvecklas inom själva reservatet till nackdel för de allmänna intressen som reservatet ska tillgodose (jfr NJA 1999 s. 735). Av reservatshandlingarna framgår inte att befintliga byggnationer med tillhörande områden som användes innan reservatet bildades inte skulle kunna ligga kvar och fortsatt användas för sitt ändamål. Med beaktande av syftet med reservatet innebär detta att avstyckningsförbudet inte kan anses fylla någon funktion vad gäller befintlig bebyggelse och redan ianspråktagen mark. Förbudsbestämmelsen utgör därmed inte något hinder mot bildandet av skifte 2 genom den av Lantmäteriet beslutade avstyckningen.

Av ansökan till den i detta mål aktuella avstyckningen framgår att syftet med den är att frångilja verksamheterna och att nu aktuellt skifte ska användas för lägerverksamhet. Enligt domstolens bedömning får de redovisade ändamålen anses främja friluftslivet vilket ligger i linje med reservatets syften.

Överklagandet berörande frågorna gällande X skifte 2 ska därmed också avslås.

Servitut för vatten -och avloppsledningar

Mellan skifte 1 och 2 har servitut för vatten- och avloppsledningar bildats. Skiftena har ett sådant nära funktionellt samband att det är av väsentlig betydelse att trygga ledningar mellan dessa med ett officialservitut. Av utredningen i målet framgår även att servitutet kan upplåtas utan att det får anses stå i strid mot syftet med reservatets bestämmelser. Vid eventuellt underhåll och förnyelse av ledningarna är det domstolens mening att dessa kan utföras med beaktande av den känsliga natur som finns på platsen. Syftet med reservatsbestämmelserna motverkas därmed inte genom åtgärden. Inte heller i övrigt har det kommit fram något som innebär att servitutet strider mot bestämmelserna i FBL. Överklagandet ska således avslås även i denna del.

Sammanfattningsvis så är det mark- och miljödomstolens bedömning att överklagandet ska avslås i dess helhet.

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

Överklagande senast den 7 februari 2023.

Marie Gerrevall

Björn Bodin

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Björn Bodin. Målet har handlagts av beredningsjuristen Charlotte Engell.