



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2024-04-22
Stockholm

Mål nr
P 2405-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-02-03 i mål nr P 1145-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. SUWA

2. JAWA

Ombud för 1 och Jur.kand. ANSA
2 Jurister AB
Ruuthsbovägen 8
271 91 Ystad

Motpart

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun
269 80 Båstad

2. ÅSRÖ

Ombud: Advokat ANER
Box 18
263 03 Viken

SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Båstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 22 februari 2022 i ärende nr

403-1976-2022 och återförvisar målet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

Dok.Id 2047636

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

SUWA och **JAWA** har i första hand yrkat att ansökan om förhandsbesked ska avslås. I andra hand har de yrkat att målet ska återförvisas för vidare utredning.

Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun och **ÅSRÖ** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

SUWA och **JAWA** har anfört i huvudsak följande. Marken som **ÅSRÖ** önskar exploatera är brukningsvärd jordbruksmark och det är inte ett väsentligt samhällsintresse att bygga en enstaka bostad. Att marken kanske inte skulle vara den bästa och rent av innehålla en del ännu inte rensade stenar förtar inte markens brukningsvärde. De håller inte med mark- och miljödomstolen om att marken präglas av att den är mycket stenig med stenblock i dagen. Innan en byggnation kan påbörjas kommer stenarna att tas bort och marken kommer då att utgöras av mycket god jordbruksmark. Innan den nuvarande ägaren tog över marken var hela marken inhägnad så att den kunde användas till bete för hästar och nötkreatur av jordbrukare i närområdet.

Om domstolen inte avslår ansökan om förhandsbesked ska ansökan utredas ytterligare då hänsyn varken tagits till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen, intresset av en god helhetsverkan eller att det är frågan om ett så kallat La-område.

SUWA och **JAWA** har för att styrka att marken tidigare använts till bete gett in två intyg, båda daterade den 7 augusti 2023. I det ena intyget har Jörgen Folkesson anfört att han använt det aktuella området som hage för sina hästar under åren 2000–2015. I det andra intyget har Fredrik Mattsson anfört att han använt området som hage för sina stutar under åren 2016–2019.

ÅSRÖ har anfört i huvudsak följande. Tomten är stenig och har dålig jord. Utspritt på hela tomten finns berg i dagen som inte kan rensas bort. Marken blir inte bördig för att stenar avlägsnas. Tomten är därför inte lämplig för odling. Den har inte odlats eller kultiverats och utgör inte brukningsvärd jordbruksmark. Marken är inklämd mellan två bostadsfastigheter och används bäst för bostadsändamål. När hon tog över marken var den inte stängslad med mer än en gammal tråd mot vägen. Under sina åtta år i området har hon inte upplevt att marken betats. Med beaktande av den begränsade ytan kan betet inte ha skett under en längre tid av sommaren och då med tillfällig stängsling.

Nämnden har i huvudsak anfört följande. När det gäller jordbruksmarkens brukningsvärde kan nämnden genom flygfoton konstatera att marken inte odlats utan använts till bete de senaste 60 åren. Marken är stenig och i den östra delen av den tänkta tomten finns ytligt berg och allmänna ledningar för vatten och avlopp. Nämnden har bedömt att marken på grund av sin beskaffenhet har mycket lågt brukningsvärde och att det enskilda intresset av att bebygga marken då väger tyngre än det allmänna intresset av att behålla marken som betesmark.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Marken som ÅSRÖ vill bebygga utgörs av jordbruksmark och omfattar enligt ansökan ungefär 1 400 m². Den huvudsakliga frågan i målet är om marken är brukningsvärd i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt bestämmelsen tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Som mark- och miljödomstolen har konstaterat präglas marken av att den är stenig. Därtill har och nämnden uppgett att det finns ytligt berg och allmänna va-ledningar i marken. Marken har använts till bete, men liksom mark- och miljödomstolen anser Mark- och miljööverdomstolen att marken inte kan anses vara en sådan kultiverad betesmark som avses i lagens förarbeten. Mot denna bakgrund instämmer Mark- och

miljööverdomstolen i mark- och miljödomstolens bedömning att marken inte är att anse som brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Det sökta förhandsbeskedet kan således inte nekas på denna grund.

Länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har enbart prövat frågan om förhandsbesked kan ges för den sökta åtgärden i förhållande till bestämmelsen om brukningsvärd jordbruksmark i 3 kap. 4 § miljöbalken. Frågan om övriga förutsättningar för ett positivt förhandsbesked är uppfyllda, såsom åtgärdens förenlighet med 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och den översiktsplan som gäller för området, bör inte prövas av Mark- och miljööverdomstolen som första instans. Målet ska därför återförvisas till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Inger Holmqvist och hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn samt adjungerade ledamoten Erik Sjöstedt, referent.

Föredragande har varit Anna Bergmark.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-02-03
meddelad i
Växjö

Mål nr P 1145-22

PARTER

Klagande ÅSRÖ

Ombud: Advokat ANER
Advokatfirman VICI AB
Box 1209
221 05 Lund

Motpart

1. Båstads kommun, Miljö- och byggnadsnämnden
269 80 Båstad
2. SUWA
3. JAWA

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. ANSA
c/o 2Jurister AB
Ruuthsbovägen 8
271 91 Ystad

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 22 februari 2022 i ärende nr 403-1976-2022,
se bilaga 1

SAKEN

Förhandsbesked på fastigheten X i Båstads kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.

Dok.Id 659227

Postadress
Box 81
351 03 Växjö

Besöksadress
Kungsgatan 8

Telefon
0470-560 100
E-post: vaxjo.tingsratt@dom.se
www.domstol.se/vaxjo-tingsratt

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:00

2. Mark- och miljödomstolen meddelar, med ändring av Länsstyrelsen i Skåne läns beslut, att den söka åtgärden tillåts på den avsedda platsen (positivt förhandsbesked).

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Båstads kommun (nämnden) beslutade den 9 december 2021 att meddela positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten X, efter ansökan av ÅSRÖ.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) av JAWA och SUWA. Länsstyrelsen beslutade den 22 februari 2022 att upphäva det överklagade beslutet och meddela att åtgärden inte kan tillåtas på den avsedda platsen. Länsstyrelsens beslut har nu överklagats av ÅSRÖ.

YRKANDEN M.M.

ÅSRÖ (klagande) har i första hand yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och att nämndens beslut ska bestå. I andra hand har hon, för det fall ärendet inte bedöms fullständigt utrett, yrkat att ärendet återförvisas till nämnden. Till stöd för sina yrkanden har hon i huvudsak anfört följande.

Länsstyrelsens beslut att upphäva bygglov är felaktigt. Båstad kommun detaljplanerar högklassig jordbruksmark, och de har tillstyrkt ansökan på den aktuella platsen. Det strider mot likhetsprincipen att stoppa bygglov för enstaka byggnader när länsstyrelsen samtidigt inte agerar mot detaljplaner för hundratals nya villor på villamattor på prima högklassig jordbruksmark. En tredjedel av den skånska odlingsmarken har bebyggt under de senaste 30 åren.

Det är en missuppfattning att prima jordbruksmark ska likställas med sandjord eller bete. Den sämsta jorden bör bebyggas först. Länsstyrelsen har klargjort att den aktuella tomtmarken är mycket stenig och inte har använts för odling utan för bete.

De har felaktigt skrivit att den är stängslad och används för bete idag, vilket inte stämmer.

SUWA och **JAWA** har yrkat att överklagandet ska avslås. Till stöd för sitt yrkande har de inkommit med informationshäftet ”Biotopskydd – bråkiga begrepp” från Länsstyrelserna samt Naturvårdsverkets publikation ”Åkerholme –beskrivning och vägledning för biotopen åkerholme i bilaga 1 till förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.”. Till stöd för sin inställning har de anfört i huvudsak följande.

Det är ostridigt att den aktuella fastigheten utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Brukningsvärd jordbruksmark får enligt miljöbalken tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Den nu aktuella bebyggelsen behövs inte för att tillgodose väsentliga samhällsintressen, och behovet kan dessutom tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Den nu aktuella ansökan om förhandsbesked avser ett enda bostadshus. Mark- och miljööverdomstolen har konstaterat att uppförandet av ett enfamiljshus inte kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse i miljöbalkens mening. Det måste röra sig om ett större antal byggnader för att det ska kunna vara frågan om ett väsentligt samhällsintresse. De klagande hänvisar till mark- och miljööverdomstolens avgörande P 4848-16 och P 4087-15.

Likhetsprincipen innebär att alla aktörer ska behandlas lika, det handlar om vad de vill göra och åstadkomma.

Länsstyrelsen har gjort en korrekt avvägning mellan ÅSRÖ:s intresse av att uppföra ett enda bostadshus och samhällsintresset i stort. Egendomsskyddet innebär inte att alla kan göra vad de vill med sin egen mark.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hålla syn på stället, om det behövs. Bedömningen av om syn behövs görs med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Med hänsyn till det befintliga materialet i akten, med relativt omfattande bildokumentation, bedömer domstolen att målet i enlighet med 12 § lagen (1996:242) om domstolsärenden, är så utrett som dess beskaffenhet kräver. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Prövningen av en ansökan om förhandsbesked ska i första hand avse frågan om byggnadsåtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Vid denna bedömning ska bland annat bestämmelserna i 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas, som anger att företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Det är i målet ostridigt att det är fråga om att bebygga jordbruksmark. Frågan är dock om det är fråga om sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i miljöbalkens bestämmelser. Av förarbetena till miljöbalken (prop. 1997/98:45, del 1, s. 239 f.) framgår att bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken ska ha samma innebörd som motsvarande bestämmelse i den upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen). I propositionen till naturresurslagen angavs att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Av propositionen framgår vidare att markens kvalitet för biologisk produktion bör tillmätas betydelse vid prövningen av var anläggningar m.m. ska lokaliseras och hur de ska utformas. Vid den prövningen bör bl.a. beaktas hur marken har klassificerats, dess arronderingsförhållanden m.m. (prop. 1985/86:3 s. 158 f.).

Bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken motsvarar 2 kap. 4 § i den upphävda lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. (naturresurslagen). Av förarbetena till miljöbalken framgår att bestämmelserna i 2 kap. naturresurslagen skulle arbetas in i miljöbalken och att någon ändring i sak inte var avsedd (prop. 1997/98:45, del 1 s. 239 f.). I förarbetena till naturresurslagen anges att med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till dess läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion och att det har samma innebörd som i lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark (prop. 1985/86:3 s. 158).

I 1 § i den upphävda lagen (1979:425) om skötsel av jordbruksmark föreskrevs – vid tidpunkten för naturresurslagens införande – att med jordbruksmark avses sådan åkermark och kultiverad betesmark som ingår i fastighet, som är taxerad som jordbruksfastighet. I förarbetena till den lagen angavs att begreppen åkermark och kultiverad betesmark har samma innebörd som i 1 § första stycket jordhävdslagen (1969:698). Vidare angavs att med åker avses mark som har plöjts och som används för växtodling och fältmässig odling av köksväxter, frukt och bär. Mångåriga slätter- och betesvallar som utnyttjas endast undantagsvis eller som inte väntas bli plöjda på nytt räknas däremot inte till åkermark. Med kultiverad betesmark avsågs gräsbärande mark som används för bete och som har förbättrats genom röjning, bearbetning med redskap eller sådd med vallväxter. Härmed avsågs också sådan gräsbärande mark som tidigare varit åker och som utnyttjas som bete. (Se prop. 1978/79:163 s. 21; jfr prop. 1969 nr 134 s. 24 f.)

Angående markens beskaffenhet framgår av handlingarna i målet att marken som nu är aktuell för bedömning omfattar en mindre del av fastigheten. Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Marken som är aktuell för bedömning i fråga om förhandsbesked, präglas av att den är mycket stenig med stenblock i dagen, vilket framgår såväl av bilder som av tjänsteskrivelse till nämnden. Marken gränsar i söder till produktiv jordbruksmark, i väster och i öster till enbostadshus och i norr

till en asfalterad väg. Vidare framgår att marken i vart fall vid något tillfälle använts till bete.

Mark- och miljödomstolen bedömer mot bakgrund av vad som framkommit att det snarast är fråga om en mark som undantagsvis använts för bete. Det är alltså inte fråga om sådan kultiverad betesmark som avses i lagens förarbeten. Det framgår heller inte att något bete skulle ha skett i ett sammanhang av rationellt jordbruk. Det framgår av utredningen i målet att marken är mycket stenig, vilket innebär att det inte är möjligt att bereda marken med redskap. Vidare har mark- och miljödomstolen beaktat att marken på tre sidor avgränsas av en väg och bostadshus, vilket i kombination med markens storlek gör att möjligheten att använda marken i jordbruksproduktion framstår som mycket begränsad. Mark- och miljödomstolen bedömer därför att marken inte är att anses som brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken, jämför Mark- och miljödomstolens dom den 27 maj 2019 i mål P 7083-18 och den 7 juni 2022 i P 5527-21. Mot denna bakgrund ska överklagandet bifallas.

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

Överklagande senast den 24 februari 2023.

Hanna Sardi Jarlbro

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Hanna Sardi Jarlbro, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Föredragande har varit beredningsjuristen Johanna Kärrman.