



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060406

DOM
2025-03-10
Stockholm

Mål nr
F 11878-24

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-08-21 i mål nr F 1117-24, se bilaga A

PARTER

Klagande

Miljö- och byggnämnden i Ulricehamns kommun
523 86 Ulricehamn

Motpart

1. U.J
2. M.O
3. R.O

SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X och Y i Ulricehamns kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer O231881)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och undanröjer lantmäterimyndighetens beslut den 12 februari 2024, utom beslutet om fastighetsbestämning och kostnadsfördelningsbeslutet till den del det avser fastighetsbestämningen, samt återförvisar förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.

Dok.Id 2162668

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

Miljö- och byggnämnden i Ulricehamns kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsreglering.

M.O och R.O har uppgett att de inte vill avge någon inställning i målet.

U.J har beretts tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har anfört bland annat följande.

Beslutet om fastighetsreglering avser överföring av ett markområde till en bostadsfastighet. Markområdet är utpekad som brukningsvärd jordbruksmark i gällande översiktsplan. Enligt översiktsplanen ska brukningsvärd jordbruksmark som grundprincip inte exploateras. Det allmänna intresset av att säkra den nationella livsmedelsförsörjningen väger tyngre än det enskilda intresset av att bygga ett stall.

Vid prövningen enligt 3 kap. 3 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, har inte tillräcklig hänsyn tagits till 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och hushållningsreglerna i 3 och 4 kap. miljöbalken. En ändamålsenlig användning av området är att bruka marken. Ett stall skulle således utgöra olämplig bebyggelse och fastighetsbildningen skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning. Detta även med hänsyn till effekten av framtida lovbeFriade åtgärder inom den tänka bostadsfastigheten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Bestämmelserna i 3 kap. FBL är relativt flexibelt utformade och följaktligen inte låsta till de jordbruks- och markpolitiska riktlinjer som gällde när bestämmelserna utformades (se prop. 1989/90:151 s. 12). I den för Sverige nu gällande livsmedelsstrategin är utgångspunkten att där Sverige har bra produktionsresurser för jordbruk bör dessa bevaras, brukas och utvecklas för att ta tillvara möjligheten till resurseffektivt brukande och god produktivitet (se prop. 2016/17:104 s. 40).

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som ny- eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Detta framgår av 3 kap. 1 § FBL. Lämplighetsprövningen ska knyta an till fastighetens användningssätt och göras utifrån det av sökanden angivna ändamålet. (Se bl.a. NJA 2017 s. 708 p. 7.)

Till en bostadsfastighet har det ansetts att det normalt inte bör läggas mer mark än vad som väsentligen har karaktär av bostadstomt. Denna princip har bedömts rimlig bland annat från den synpunkten att, om en tomtplats är alltför vidsträckt, kommer i allmänhet vissa delar av den ofta bli så extensivt utnyttjade att det knappast kan anses vara ett stadigvarande nyttjade. (Jfr prop. 1969:128 del B s. 113 och 1156 f.)

Av i första hand regionalpolitiska skäl genomfördes 1990 lagändringar som innebar en möjlighet att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning, så kallade kombinerade bostadsfastigheter. Detta förutsatte dock att ändamålet med fastighetsbildningen var varaktigt och kunde ske utan att fastighetsbildningen kom i konflikt med något starkare motstående intresse. (Se prop. 1989/90:151 s. 18–22.)

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Inledningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att den avstående skogsbruksfastigheten X, även efter en överföring av jordbruksmarken i enlighet med ansökan, uppfyller lämplighetskraven i 3 kap. 1 och 5 §§ FBL för sådana fastigheter.

Vad gäller lämplighetsprövningen av den mottagande bostadsfastigheten Y gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Av utredningen i målet framgår att bostadsfastigheten nybildades genom avstyckning 2020. Det framgår vidare att fastigheten efter marköverföringen om 4 643 kvm skulle få en areal om 7 444 kvm. Lantmäterimyndigheten har i beslutsskäl anförts att Y bedöms bli varaktigt lämpad som bostadsfastighet och att syftet med marköverföringen är att utöka tomten för bl.a. uppförande av komplement-byggnad. Lämplighetsprövningen bygger således på en förändrad markanvändning inom den överförda marken från jordbruksmark till tomtmark.

Med beaktande av bl.a. de grundläggande hänsynsreglerna i 3 kap. miljöbalken finns det i regel inte någon anledning att tillföra jordbruksmark till en bostadsfastighet enbart för att fastighetsägaren vill ha en mer vidsträckt tomtplats (jfr prop. 1989/90:151 s. 36–37 och MÖD 2012:36). Förhållandena i detta fall, med en större tomtplats till en redan lämplig bostadsfastighet, är därför sådana att fastighetsägarens enskilda intresse får stå tillbaka. Lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § första stycket FBL är i detta fall därmed inte uppfyllda och förutsättningarna i förrättningen utgör inte heller en sådan undantagssituation som avses i 3 kap. 9 § FBL. Vid denna bedömning av prövningen med tillämpning av 3 kap. 1 § FBL finns det inte skäl att pröva fastighetsbildningens tillåtlighet utifrån 3 kap. 3 § FBL.

I den ansökan om fastighetsregleringen som initierade förrättningen framgår dock att området ska användas för helårsbostad samt för jord- och skogsbruk. Vidare anges att markområdet är tänkt att användas för bete och byggnation av stall. Eftersom lantmäterimyndigheten såvitt framgår av myndighetens beslutsskäl endast har prövat

om den mottagande fastigheten är fortsatt lämplig som en traditionell bostadsfastighet, framgår inte om lantmäterimyndigheten har prövat om fastigheten är lämplig som bostadsfastighet med det kombinerade ändamålet hästhållning, dvs. att prövningen har skett utifrån det av sökandena angivna ändamålet.

För att en bostadsfastighet med det kombinerade ändamålet hästhållning ska kunna anses vara lämplig för sitt ändamål krävs som utgångspunkt en stallbyggnad. Något som sökandena också uppgett att de avser att uppföra. En sådan byggnad kan komma att kräva bygglov. Det kan därför finnas behov av fler utredningsåtgärder för att avgöra tillåtligheten av sökt fastighetsreglering (jfr 4 kap. 25 § FBL).

Med hänsyn till det som anförts ska lantmäterimyndighetens beslut, utom beslutet om fastighetsbestämning med tillhörande kostnadsfördelningsbeslut, undanröjas och förrättningen återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling utifrån det i ansökan angivna ändamålet, dvs. om fastigheten Y med den begärda marköverföringen uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL för en s.k. kombinerad bostadsfastighet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Gösta Ihrfelt, referent, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt tf. hovrättsassessorn Hanna Wallin.

Föredragande har varit Carolina Fredin Haslum.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2024-08-21
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr F 1117-24

PARTER

Klagande

Miljö- och byggnämnden i Ulricehamns kommun
523 86 Ulricehamn

Motpart

1. M.H
2. U.J
3. M.O
4. R.O

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2024-02-12 i ärende O231881, se bilaga 1

SAKEN

Fastighetsreglering berörande X och Y i Ulricehamns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

Dok.Id 672089

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänerns borg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/	finns ej	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Lantmäteriet beslutade den 12 februari 2024 om fastighetsbestämning innebärande att gränsen mellan X och Z bestämdes på visst sätt. Lantmäteriet beslutade därutöver på ansökan av R.O, M.O, ägare till fastigheten Y (fastighet 1) och av U.J, ägare till fastigheten X (fastighet 2) om fastighetsreglering varigenom ett markområde överfördes från fastighet 2 till fastighet 1, allt i enlighet med en överenskommelse som träffats mellan makarna O och U.J. Se nedanstående bild.



Miljö- och byggnadsnämnden i Ulricehamns kommun (nämnden) har överklagat beslutet.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har, som domstolen uppfattar överklagandet, begärt att domstolen upphäver Lantmäteriets beslut och ställer in förrättningen.

Till stöd för sitt yrkande har nämnden i huvudsak anfört följande. Lantmäteriets beslut innebär att mark överförs från fastighet 2 till fastighet 1. Fastighet 1 har en storlek om 2 801 kvadratmeter vilken yta genom beslutet utökas med 4 643 kvadratmeter vilket ger en sammantagen fastighet om 7 444 kvadratmeter. Att ta i anspråk ytterligare mark genom att utöka bostadsfastigheten med 4 643 kvadratmeter är inte prövat med förhandsbesked eller bygglov. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 7 juni 2023 om negativt förhandsbesked på den närliggande fastigheten Å med motiveringen att platsen bedöms vara brukningsvärd jordbruksmark och därför inte lämplig. Den sistnämnda fastigheten är belägen strax nordväst om fastighet 1, på samma åker. Den aktuella platsen ingår i ett större område med jordbruksmark och är brukad i närtid. Brukningsvärd jordbruksmark är av nationell betydelse och sådan mark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk enligt 3 kap 4 § miljöbalken, MB. Sammantaget bedömer nämnden att förrättningen innebär negativa konsekvenser för allmänna intressen och åtgärden ska därför inte tillåtas.

Makarna O, U.J och M.H har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet med erinran om att även om inte yttrande inkommer kan målet komma att avgöras.

Makarna O har anfört följande. Beslut som fattades av Lantmäteriet visade ändamål för behovet av utökning. De har påbörjat bygget av sitt hus på sin fastighet (nybyggnad av enbostadshus) enligt gynnande bygglov. Tanken med planerad utökning av mark är att använda aktuella platsen på 4 643 m² som betesmark för

hästar samt att bygga ett stall för deras hästar. Kommunen även har lämnat positivt förhandsbesked till tidigare ägare den 5 mars 2019 (MBN § 38), med indikation om att kunna bygga på den aktuella platsen. Just denna aktuella mark på 4 643 m² har enligt säljaren aldrig varit brukad i närtid. Ägaren har klippt gräset för allas trevnad.

Nämnden har beretts tillfälle att slutföra talan med erinran om att domstolen har för avsikt att avgöra målet på handlingarna.

DOMSKÄL

Målet har med stöd av 16 kap 8 § Fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgjorts utan sammanträde.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom överklagandet och handlingarna i akten. Av handlingarna framgår att fastigheten X omfattar en areal om drygt 12 hektar, till övervägande del bestående av skog. Det innebär att sistnämnda fastighet ska bedömas som skogsbruksfastighet vilket innebär att skyddsregeln för jordbruksmark i 3:6 FBL inte är tillämplig (se MÖD 2020:16).

Domstolen kommer således vid en samlad bedömning fram till att det inte finns några skäl att ändra Lantmäteriets beslut i fråga om fastighetsregleringen och hänvisar därför till de bestämmelser som Lantmäteriet redovisat och till Lantmäteriets bedömning i övrigt. Överklagandet ska alltså avslås.

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

Överklagande senast den 11 september 2024

Catrin Ångman

Viktor Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Catrin Ångman, ordförande, och tekniska rådet Viktor Dalbert.