



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060108

**DOM**  
2021-05-21  
Stockholm

Mål nr  
F 2167-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-02-14 i mål nr F 2322-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. A

2. B

Adress som 1

Ombud för 1 och 2: X

### Motpart

Prästlönetillgångar, Svenska kyrkan  
Box 1367  
581 13 Linköping

## SAKEN

Inställd fastighetsreglering berörande FA1 och FA2 i Tranås kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.
  2. Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling.
- 

Dok.Id 1595623

**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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

A och B har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för förnyad prövning i sak.

Till stöd för sitt yrkande har de anfört att mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan att ta del av deras yttrande som gavs in den 25 november 2019.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen finner skäl att ge prövningstillstånd och tar upp målet till omedelbart avgörande.

Av handlingarna i målet framgår att mark- och miljödomstolen förelade A och B att slutföra sin talan senast den 20 november 2019, men att anstånd sedan beviljades till den 25 november 2019. Det framgår vidare att A och B gav in ett yttrande till mark- och miljödomstolen den 25 november 2019 men att detta inte diariefördes av mark- och miljödomstolen innan målet avgjordes. Yttrandet beaktades därmed inte heller vid avgörandet av målet. I yttrandet slutförde A och B sin talan och begärde att syn skulle hållas på platsen innan dom meddelades.

Det saknas bestämmelser i lagen (1996:242) om domstolsärenden om när ett rättegångsfel ska föranleda att en högre domstol återförvisar målet till en lägre instans. Enligt förarbetena till nämnda lag bör dock motsvarande bestämmelser i rättegångsbalken kunna tillämpas analogt (jfr prop. 1995/96:115 s. 122). Enligt 50 kap. 28 § rättegångsbalken får hovrätten undanröja tingsrättens dom på grund av rättegångsfel endast om felet kan antas ha inverkat på målets utgång och inte utan väsentlig olägenhet kan avhjälpas i hovrätten.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att mark- och miljödomstolen inte har tagit del av slutskriften från A och B innan dom meddelades i målet, och att domstolen inte heller tagit ställning till deras begäran om syn.

Mark- och miljödomstolens underlåtenhet får anses utgöra ett rättegångsfel av sådant slag att det kan antas ha inverkat på målets utgång. Mot denna bakgrund och då det, med hänsyn till instansordningens princip, inte är lämpligt att avhjälpa felet i Mark- och miljööverdomstolen ska mark- och miljödomstolens dom undanröjas och målet återförvisas dit för fortsatt behandling. Det är uppenbart att parterna inte behöver yttra sig i frågan om undanröjande (50 kap. 28 § rättegångsbalken).

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Margaretha Gistorp (deltar inte i frågan om prövningstillstånd), tekniska rådet Karina Liljeroos, och hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Malin Blohm.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-02-14  
meddelad i  
Växjö

Mål nr F 2322-19

## PARTER

### Klagande

1. A

Ombud: X

2. B

Ombud: X

### Motpart

Prästlönetillgångar, Svenska kyrkan  
Box 1367  
581 13 Linköping

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 12 april 2019 i ärende nr F1865, se bilaga 1

## SAKEN

Inställd fastighetsreglering berörande FA1 och FA2 i Tranås kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

## BAKGRUND

A och B har hos lantmäterimyndigheten (*hädanefter Lant-mäteriet*) ansökt om fastighetsreglering avseende överföring av ett markområde om cirka 1,2 hektar från fastigheten FA1, vilket är en större skogsfastighet, till den till det aktuella markområdet angränsande bostadsfastigheten FA2.

Lantmäteriet beslutade den 12 april 2019 att ställa in den sökta fastighetsregleringen eftersom det berörda området omfattas av strandskydd och en överföring av det aktuella området till en bostadsfastighet enligt Lantmäteriets beslutsskäl bedöms medföra en risk för att området på sikt privatiseras, vilket skulle motverka syftet med strandskyddet.

A och B har nu överklagat Lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen.

## YRKANDEN M.M.

**A och B** (*hädanefter klagandena*) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja Lantmäteriets inställelsebeslut och återförvisa förrättningen för ny handläggning av den sökta fastighetsregleringen. Till stöd för sin talan anför klagandena i huvudsak följande.

Vid en förrättning av det aktuella slaget ska Lantmäteriet enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, först pröva den utökade fastighetens lämplighet för bostadsändamål. Om den ansökta ändringen i fastighetsindelningen anses vara lämplig ska Lantmäteriet pröva effekterna på den avstående fastigheten FA1 är en stor skogsfastighet. Regleringsföretaget omfattar 1,2 hektar gammal ängs- och hagmark med lämningar av mindre odlad mark. Området är idag igenvuxet och ur skogsbrukssynpunkt inte rationellt skött. En formell prövning av restfastighetens lämplighet enligt 3 kap. 1, 5 och 7 §§ FBL

är under föreliggande omständigheter av underordnad karaktär då åtgärden inte på något sätt påverkar FA1:s lämplighet som skogsbruksfastighet.

Det område som berörs av förrättningen ligger vid Rödjesjön och omfattas av bestämmelser om strandskydd. Lantmäteriet ska därför i nästa steg iaktta bestämmelserna i 3 kap. 2 § andra stycket FBL enligt vilket fastighetsbildning ska ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas. Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till platser för bad och friluftsliv vid bl.a. sjöar. I samband med miljöbalkens inrättande utökades innehållet till att även omfatta värnandet av växt- och djurlivet inom strandområden. Fastighetsbildning utgör inte i sig något av de särskilda skäl för dispens från strandskyddet som anges i 7 kap. 18c § miljöbalken. Det finns inga planer på exploatering av det område som den aktuella ansökan omfattar och sakfrågan är inte om dispens ska medges eller inte. Det har inte lämnats in någon dispensansökan till kommunen.

Ansökan om fastighetsreglering handlar istället om att tillse att fastigheten FA2's avskildhet kan bevaras, och att naturmiljön inom det förvärvade området kan bibehållas och vårdas på ett värdefullt sätt. De vill också som ägare till FA2 försäkra sig om att den ifrågavarande marken inte styckas av och bebyggs.

Det andra huvudmotivet till förvärvet av området är att de vill behålla naturmiljöns karaktär av ängsbjörkskog söder om fastigheten. Södra delen av FA2 består idag av ängsbjörkskog. De vill med förvärvet försäkra sig om att den lummiga lövskogen med rik markflora bibehålls i anslutning till den egna björkskogen. De avser att sköta den björkskog som finns på det ifrågavarande området genom plockhuggning och marken kommer kanske att betas.

Sakfrågan är om det är lämpligt att en bostadsfastighet i Kungshult kan tilläggas 1,2 hektar mindre intressant skogsmark eller om syftet med strandskyddet kan påverkas negativt av detta med avseende på det rörliga friluftslivet och det befintliga växt- och djurlivet i området. Lydelsen av 3 kap. 2 § andra stycket FBL

innebär att om det kan styrkas att syftet med strandskyddet inte motverkas utgör denna bestämmelse inget hinder för genomförandet av en fastighetsbildning. Förrättningslantmätaren ska vid behov genom samråd med dispensmyndighet utföra en kvalificerad, saklig och objektiv avvägning mellan strandskyddets intressen och motstående intressen. En sådan avvägning saknas i det överklagade beslutet. Lantmäteriet har varken företagit syn på platsen, eller samrått med tillsynsmyndigheten. Att enbart hänvisa till att en utökning av en bostadsfastighet inom strandskyddat område på sikt skulle utgöra en risk för strandskyddet utan en mer noggrann prövning i sak är inte acceptabel ärendehandläggning. Skulle överträdelse ske faller det inom tillsynsmyndighetens arbetsområde. En sådan förenklad, normerande och inflexibel syn på strandskyddsfrågan riskerar att undergräva förtroendet för strandskyddsreglerna.

Den upprättade överenskommelsen mellan sakägarna och Linköpings stift uppfyller bestämmelserna i både 3 kap. 1 och 2 § FBL. Utöver de huvudmotiv för fastighetsregleringen som de angivit inledningsvis grundas denna uppfattning på följande fakta. Genom ändringar 1991 i 3 kap. 1 och 5 § FBL tillåts numera regelmässigt större bostadsfastigheter på landsbygden. I överenskommelsen mellan ägarna till FA1 och FA2 har FA2 tillförsäkrats utfartsväg vilket förbättrar fastighetsindelningen. Torpstugan på FA2 värms huvudsakligen upp med öppen spis, även om el finns indraget, och fastighetens vedbehov kommer i stor utsträckning att täckas av den egna skogen genom ett förvärv av den angränsande marken. Det aktuella området har ett lägre värde för FA1 än för FA2. Området har en sämre arrondering och som strandmark en sämre utnyttjandegrad för det rationella skogsbruket, och lämpar sig därför mindre bra för skogsbruk. Områdets areal och avgränsning ligger inom vad som åsyftades med lagändringen 1991 i 3 kap. 1 § FBL och vad som är tillåtet att lägga till en bostadsfastighet. Efter ändringen av 3 kap. 5 § FBL år 1991 ska även större hänsyn tas till att större bostadsfastigheter kan få bildas för att främja natur- och kulturvården. Ägarna till FA2 lämpar sig bättre att sköta och förvalta befintlig ängsbjörkskog dels för att den har ett lägre skogsekonomiskt värde och

dels för att de är måna om att denna uråldriga småländska natur- och kulturmiljöbiotop ska bevaras invid deras tomt. Ägaren till FA2 övertar pågående markanvändning av förvärvat område inom strandsskyddszone och med de skyldigheter som ägaren till FA1 idag har att följa enligt dagens bestämmelser. Det gör således ingen skillnad vem som äger marken. Förvärvat område är avgränsat i söder med hänsyn till friluftslivet och en befintlig, inofficiell och regelbundet frekventerad badplats i Rödjesjön. Badplatsen som kommer att ligga kvar på FA1 nyttjas mest av hundägare. Aktuellt område är så omfattande och stort till ytan och är belägen så att någon risk för ianspråktagande och privatisering inte föreligger. Nuvarande FA2 är inte helt hävdad som tomtmark idag, utan tomten består av skogsmark i väster och söder. Friluftslivet kommer således även fortsättningsvis kunna använda området som idag och som ovan beskrivits kommer den biologiska mångfalden att gynnas av vidmakthållen hävd och ängsbjörkskogen kommer bättre kunna bevaras på platsen än under rådande fastighetsindelning.

Den sökta regleringen motverkar inte syftet med och utgör inget direkt hot mot det befintliga strandskyddet enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Hotet mot strandskyddet är åtminstone inte större än det hot som i så fall redan föreligger idag. Lantmäteriet har inte tillräckligt utrett de frågor som berörs av förrättningen.

Klaganden har beretts tillfälle att slutföra sin talan men har inte hörts av.

## **DOMSKÄL**

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

### *Tillämpliga bestämmelser och förarbeten*

Fastighetsbildning ska enligt 3 kap. 1 § FBL ske så att fastigheten som 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.

Vidare följer av 3 kap. 2 § andra stycket FBL att om naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för byggande eller användning av mark gäller för av fastighetsbildningen berört område ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Till de föreskrifter etc. som avses hör bland annat bestämmelserna om strandskydd i 7 kap. miljöbalken.

Genom 1990 års lagändringar i FBL infördes en möjlighet att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter som förutom tomtmark för bostadsbebyggelsen även innehåller mark för viss näringsverksamhet eller för hobbyverksamhet i form av mindre djurhållning, växtodling etc., s.k. kombinerade bostadsfastigheter. Av Högsta domstolens avgörande NJA 2017 s. 708 framgår att sådana fastigheter även kan avse boende i kombination med skog för uttag av husbehovsved.

Vid den lämplighets- och tillåtlighetsbedömning som ska ske vid fastighetsbildning ska hänsyn tas till eventuella motstående allmänna intressen. När det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår det av förarbetena till 1990 års lagändringar, (prop. 1989/90:151 s. 22-23.) att avsikten vid lagändringen var att behålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas eller ombildas och det område som får tas i anspråk som tomtmark. I vissa undantagsfall ansågs det dock kunna accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde t.ex. om det främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Stor försiktighet måste dock iaktas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när (jämför t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 september 2016 i mål F 10213-15).

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 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 (se NJA 1971 s. 421).

#### *Lantmäteriets handläggning*

Vad klaganden anfört beträffande Lantmäteriets handläggning av förrättningen föranleder inte att mark- och miljödomstolen anser att det i nu aktuellt fall finns skäl att på denna grund undanröja Lantmäteriets beslut och återförvisa förrättning till Lantmäteriet för förnyad handläggning. Enligt 4 kap. 25 § FBL ska lantmäterimyndigheten utreda förutsättningarna för fastighetsbildningen och därvid *vid behov* samråda med de myndigheter som berörs av åtgärden. Ett samråd med berörd myndighet, i detta fall den myndighet som hanterar strandskyddsfrågan enligt miljöbalken, är visserligen oftast av stor vikt inför lantmäterimyndighetens ställningstagande. Det är dock lantmäterimyndigheten själv som vid fastighetsbildning dels avgör behovet av sådant samråd och dels vid sin prövning av den aktuella fastighetsbildningens tillåtlighet självständigt avgör om syftet med den naturvårdsföreskrift etc. som är aktuell motverkas eller inte av den yrkade fastighetsbildningsåtgärden. Något absolut krav på att samråd ska ske eller något ”veto” mot en yrkad fastighetsbildningsåtgärd för sektorsmyndigheten föreligger inte.

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning i sak*

Den yrkade fastighetsregleringen innebär att ett område, enligt förrättningsansökan cirka 1,2 hektar stort, som huvudsakligen omfattas av strandskydd ska överföras från FA1 till FA2 är idag en bostadsfastighet med en landareal om knappt 3 600 kvm, vilken enligt förrättningshandlingarna används för fritidsboende. Det har i målet inte framkommit annat än att det markområde som yrkandet om fastighetsreglering avser idag är allemansrättsligt tillgängligt.

Som redovisats ovan har lagstiftarens avsikt varit att stor restriktivitet ska gälla och att det endast är i undantagsfall som en så kallad kombinerad bostadsfastighet bör

kunna bildas inom ett strandskyddsområde. Mark- och miljööverdomstolen har i domskälen i dom den 2 september 2019 i mål F 6748-18 uttalat att utvecklingen av strandskyddslagstiftningen enligt domstolens uppfattning inte är sådan att den kan läggas till grund för en mer generös tillämpning än vad som gällt tidigare. Med hänsyn till strandskyddets långsiktiga perspektiv finns det således fortfarande starka skäl att upprätthålla en sådan restriktivitet.

Vad klagandena anfört beträffande att tillse att fastigheten FA2's avskildhet kan bevaras, att det område som yrkas överfört kommer att förbli obebyggt, att de inte avser att exploatera området eller hävda marken som tomtmark, att de avser att vårda naturmiljön och skogen till gagn för den biologiska mångfalden samt att friluftslivet kommer att kunna fortsätta använda det aktuella området efter en genomförd förrättning utgör enligt mark- och miljödomstolen inte grund för att det är fråga om ett sådant undantagsfall som avses i förarbetena. Det undantagsfall som särskilt omnämns i 1990 års förarbeten, att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer, bör enligt domstolens mening förutsätta att det finns ett allmänt stöd för att det är fråga om en sådan intressant miljö och för att den yrkade fastighetsbildningen kan bedömas främja vården av denna miljö (jfr mark- och miljödomstolen i Växjö's dom den 27 september 2019 i mål F 5035-18). Det är därmed inte tillräckligt med en avsikt, ett önskemål eller en uppfattning från den berörde enskilde fastighetsägarens sida. Klaganden har i nu aktuellt fall inte visat att så är fallet.

Även för det fall klagandena inte skulle exploatera området eller hävda marken som tomtmark utan fortsätta använda marken för uttag av ved och eventuellt bete kan det enligt mark- och miljödomstolens uppfattning inte uteslutas att en överföring av det aktuella området till en bostadsfastighet i ett längre tidsperspektiv kan leda till en ökad privatisering i form av en förändring av områdets karaktär och en intensivare markanvändning än idag på ett sätt som, tillsammans med närheten till bebyggelsen på fastigheten, skulle riskera att avhålla allmänheten att färdas fritt inom området. Vid bedömningen av en sådan risk måste även kommande ägares användning av marken beaktas.

Mark- och miljödomstolen finner mot ovanstående bakgrund att den yrkade fastighetsregleringen motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna. Den sökta fastighetsbildningen strider därmed mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Vad klaganden anfört i övrigt, t.ex. att en alltför rigid syn på strandskyddet riskerar att underminera grundtanken med detta, ändrar inte denna bedömning.

Överklagandet ska därför avslås och Lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen stå fast.

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

Överklagande senast den 6 mars 2020.

Urban Erntoft

Arne Nilsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Erntoft, ordförande, och tekniska rådet Arne Nilsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Nils Dahlström.