

Ink 2019 -11- 27

UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

Ink 2019 -11- 26

Akt.....

Aktbil.....

Målnr
AktbilagaMark- och miljööverdomstolen
viammd.umea@dom.se

SVEA HOVRÄTT

INKOM: 2019-11-27
MÅLNR: F 12539-19
AKTBIL: 1

Överklagande av dom i mål F 1875-19

Som ombud för Anders och Christina Rönnerberg överklagar vi mark- och miljödomstolens dom den 11 november 2019 i rubricerat mål.

Juristen Lovisa Lindberg anmäls också som ombud i målet, transportfullmakt bifogas. Kommunikation via e-post med båda ombuden önskas.

Yrkande

Anders och Christina Rönnerberg yrkar att mark- och miljööverdomstolen

- *i första hand* ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet, och
- *i andra hand* ska ändra mark- och miljödomstolens dom så att Lantmäteriets beslut att ställa in förrättningen upphävs och ärendet återförvisas till Lantmäteriet för genomförande av avstyckningen.

Skäl för prövningstillstånd

Det finns mot bakgrund av vad som anförts i mark- och miljödomstolen och i detta överklagande anledning att betvivla att mark- och miljödomstolen har dömt rätt.

Det finns också skäl att ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen när det kommer till frågor om fastighetsbildning som berör kombinerade ändamål inom strandskyddsområde samt i fråga om tillämpningen av 16 kap. 8 § FBL.

Skäl för undanröjande och återförvisning

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan sammanträde utan att meddela något föreläggande om att slutföra talan. Det har inte funnits förutsättningar för detta.

I målet hade vi förutsatt att ett yttrande om fastighetsbildningens lämplighet skulle inhämtas från Länsstyrelsen som företrädare för det allmänna intresset och att det skulle ges tillfälle för oss att bemöta detta. Hos Lantmäteriet har Länsstyrelsen inte motsatt sig avstyckningen utan enbart efterfrågat en redovisning av vad som är ianspråktaget som tomt. Det hade därför varit fullt möjligt att Länsstyrelsen vid

Besöksadress:
V Esplanaden 19

Postadress:
V Esplanaden 19
903 25 Umeå

Tfn: 090-10 80 50

LRF Konsult AB
Orgnr SE 559136-6140
med säte i Stockholm

Cert ISO 9001

www.lrfkonsult.se

genomgång av våra skäl för ändring av beslutet skulle ha tillstyrkt ändring av Lantmäteriets beslut. Vi hade därmed förutsatt att handläggningen av målet skulle leda fram till ytterligare åtgärder.

Undertecknad har också i ett e-postmeddelande till MMD den 16 september 2019 efterfrågat vilka handläggningsåtgärder som vidtagits i målet och som exempel nämnt kommunikering med Länsstyrelsen, och fick då till svar att handläggningen hade påbörjats, men att någon skriftväxling inte var påbörjad än. Inget tydde då på att målet skulle avgöras.

MMD har vidare också i avgörandet hänvisat till ett MÖD-avgörande som meddelats den 2 september 2019, efter att vårt överklagande ingavs. Med vetskap om att det här målet skulle avgöras hade vi fått tillfälle att bemöta och kritisera avgörandet samt ställa det i relation till förhållandena i det här ärendet på det sätt som nu sker i detta överklagande.

Det kan utifrån dessa omständigheter inte enligt 16 kap. 8 § tredje stycket anses uppenbart att talan hade slutförts, vilket är ett krav för avgörande på handlingarna utan sammanträde. Att avgöra målet utan att talan slutförts har därför utgjort ett grovt rättegångsfel som utgör skäl för undanröjande och återförvisning.

Det överlämnas till MÖD att avgöra om rättegångsfelet kan läkas genom att MÖD beviljar prövningstillstånd, inhämtar yttrande från Länsstyrelsen i Västerbottens län beträffande avstyckningens lämplighet och därefter prövar målet i sak.

Sammanfattande grunder för ändring av MMD:s dom i sakfrågan

Genom den ansökta avstyckningen bildas en varaktigt lämplig fastighet som kombinerar boende på landsbygden och jordbruksändamål i form av mindre odling och djurhållning samt även tillgodoser bostadens behov av vedfångst. Fastighetsbildningen är därför väl förenlig med 3 kap. 1 § FBL.

Att befintligt skifte av fastigheten Bjurholm Nässund 1:22 styckas av för att bilda en egen fastighet samtidigt som skogsmarken kvarblir på stamfastigheten innebär ingen ändrad markanvändning och motverkar därför inte syftet med strandskyddsbestämmelserna. Att boende kvarstår som ett av flera ändamål med fastigheten medför inte att avstyckningen strider mot strandskyddet, då de tidigare allemansrättsligt ianspråktaga områdena inte utvidgas. Ianspråktagen tomt kan också redovisas i förrättningen för att säkerställa strandskyddets syften. Fastighetsbildningen är därför förenlig med 3 kap. 2 § FBL.

Avstyckningens påverkan på strandskyddet

Kärnfrågan i målet är om ansökt avstyckning är förenlig med FBL i fråga om påverkan på strandskyddet. Bestämmelsen i 3 kap. 2 § FBL innebär att fastighetsbildning ska ske på ett sådant sätt att syftet med strandskyddsbestämmelserna *inte motverkas*.

Man måste rimligtvis kunna göra skillnad på att göra förändringar i fastighetsindelningen beträffande befintliga och väl etablerade fastigheter i jämförelse med fastigheter som bildas med syfte att förändra markanvändningen. I de fall som detta där ingen förändring av markanvändningen är avsedd eller aktuell finns inte skäl att med hänvisning till strandskyddsbestämmelserna neka fastighetsägare att förfoga över sin egendom. En sådan inskränkning i förfoganderätten utgör inget angeläget allmänt intresse och är inte heller proportionerligt i förhållande till egendomsskyddet.

Fastigheten Bjurholm Nässund 1:21 är idag bebyggd med ett bostadshus och ekonomibyggnader belägna på den plats som vid dess uppförande ansågs bäst, nämligen nära vattnet och i anslutning till mark som lämpade sig att uppodlas till jordbruksmark. I sammanhanget bör det påtalas att själva strandområdet är brant, stenigt och otillgängligt. För att det rörliga friluftslivet ska kunna nyttja området krävs i princip att marken har en ägare som är närvarande och engagerad för att sköta marken. Fastigheten består förutom av den avsedda styckningslotten också av drygt 220 ha skogsmark. Avstyckningen innebär att styckningslotten på ca 3,4 ha med bostadshus och åkermark avskiljs från det areal- och värdemässigt helt dominerande skogsbruket.

Att *bostadshus och byggnader* kan styckas är inte ifrågasatt. Frågeställningen avser dock den åkermark och de fåtal kvadratmeter skogsbevuxen mark som finns på skiftet i gränzonen mellan åkermarken och sjön. För skogsfastighetens behov kan det enkelt konstateras att åkermarken saknar varaktigt användningsområde, i det perspektivet är det snarare mer motiverat att plantera åkermarken för att skapa skogsmark eller i vart fall upphöra med brukandet och låta marken växa igen av sig självt. Detta är dock av flera skäl inte önskvärt då det är till nackdel för åtskilliga miljö- och kulturmiljöintressen likväl som de försämringar i boendemiljön som uppstår. Att istället kombinera åkermarken med bostad uppnår en klart mera gynnsam markanvändning där marken används för det som den är bäst lämpad för, vilket gynnar såväl enskilda som allmänna intressen. (jfr. 2 kap. 2 § PBL)

I det här fallet finns konstaterade och varaktiga behov av mark för mindre odling och hästhållning, en mindre bit skogsmark för vedfångst som en bidragande del av uppvärmning och trivsel, samt utrymme en kollektorslang för jordvärme. Avstyckning enligt ansökan innebär också en god arrondering med få gränser. Det innebär att det klart lämpligaste är att stycka av hela skiftet som det ser ut idag. En mindre avstyckning av byggnaderna med omkringliggande "restmark" kvar på

stamfastigheten skulle visserligen vara möjlig och tillåten, men onödig och värdeförstörande. (jfr. NJA 1979 s 466)

En avstyckning där bostad och åkermark skiljs från skogsmarken innebär inte att någon åtgärd som är förbjuden enligt bestämmelserna i 7 kap. 15 § miljöbalken vidtas. Mindre djurhållning och vedfångst på en redan idag befintlig fastighet är inget som motverkar strandskyddets syften. Det saknas möjlighet att genom en dispensansökan få prövat om fortsatt användning av marken på samma sätt som tidigare är förenligt med strandskyddet, t.ex. med hänvisning till LIS-bestämmelserna. En sådan ansökan skulle inte kunna prövas, då enbart förändringar av markanvändningen kan prövas. För eventuella framtida åtgärder gäller strandskyddsbestämmelserna precis som vanligt.

Det förtjänar också att lyftas att det i doktrinen framgår en mera nyanserad bild av bestämmelserna än vad mark- och miljödomstolens bedömning gör. Av kommentaren till FBL (Zeteo) framgår bl.a. följande:

”En inte lika fullt restriktiv tillämpning vad gäller möjligheterna att tillföra bostadsfastighet allemansrättsligt tillgänglig mark torde emellertid, enligt författarna, gälla vid bildande av sådana stora bostadsfastigheter som ska gynna bosättningen på landsbygden dvs. bildande av bostadsfastigheter som ska möjliggöra viss växtodling, djurhållning eller energiförsörjning. Sådana bostadsfastigheter bör, utöver själva tomtplatsen, i vissa fall och i viss omfattning kunna tillföras jordbruks- eller skogsbruksmark inom strandskyddsområde. Det kan vara fallet om marken i fråga inte ska bebyggas eller bli föremål för några anläggningsåtgärder som inkräktar på strandskyddet. Därvid är också att beakta att bebyggelse- och anläggningsåtgärder för bostadsändamål inom strandskyddsområde normalt kräver dispens enligt 7 kap. 15 § MB för att få utföras..”

Det måste här poängteras att det som framgår av lagtexten är ett krav på icke-försämring, *inte* ett utrymme för en fri bedömning av vad som eventuellt och möjligtvis skulle kunna ske om fastighetsbildningen genomförs och en ny ägare av marken väljer att agera i strid mot annan lagstiftning, här miljöbalken.

I det här aktuella fallet är väl behovet av mark för rörligt friluftsliv knappast nämnvärt stort, tillgången på stränder i närområdet är mycket stor, och det gäller antagligen en mycket liten för att inte säga obefintlig konkurrens om marken för något annat ändamål i ett glesbygdsområde av detta slag. Det är därför såväl felaktigt som oproportionerligt att neka avstyckningen med hänvisning till strandskyddsbestämmelserna.

Då det helt saknas omständigheter som tyder på att en avstyckning skulle motverka strandskyddets syften finns inte skäl att neka avstyckningen.

Hänvisat MÖD-avgörande

Mark- och miljödomstolen har i domen hänvisat till MÖD:s avgörande den 2 september 2019 i mål F 6748-18. MÖD:s avgörande kan på goda grunder kritiseras med anledning av de högst svepande påståenden som framförs av MÖD, då rätten på oklar erfarenhets- eller vetenskaplig grund menar att det "*inte kan uteslutas* att en sådan fastighetsbildning i ett längre tidsperspektiv *kan* leda till en ökad privatisering".

Domstolen dömde då utifrån en egen idébild om att all utveckling sker i riktning mot mer exploatering, när det i praktiken på landsbygden snarare handlar om att lyckas behålla det som finns från att växa igen. Det som helt saknas i analysen är att samma bestämmelser beträffande strandskyddet gäller oavsett vilket ändamål som fastigheten är bildad för.

En föreställning om att någon som äger och bor på en fastighet som består av ett fåtal hektar mark skulle vara mer benägen att vidta åtgärder som strider mot strandskyddet än den person som äger samma mark tillsammans med skogsmark på annat håll saknar helt grund och det är märkligt att detta tillåts vara en avgörande faktor.

Det är inte heller genom bestämmelserna i FBL som sådan markanvändning kan och bör regleras, utan det är istället bestämmelserna i MB och PBL som måste avgöra markanvändningen i detta hänseende. FBL tillämpas bara i den ögonblicksbild som finns vid förrättningen, medan MB är ständigt tillämplig.

MÖD-avgörandet är inte förenligt med tidigare hovrättspraxis och avgöranden från Högsta domstolen enligt vad som redovisas nedan. Det är därför felaktigt att lägga MÖD-avgörandet till grund för ett avgörande i det här fallet.

Andra rättsfall

En mera nyanserad och verklighetsanknuten bedömning framgår av *Svea Hovrätts utslag den 16 oktober 2003 i mål Ö 7737-02*. (LM:s rättsfallsnummer 03:5). I målet konstaterade Hovrätten att det inte fanns något belägg för att den där sökta avstyckningen skulle medföra någon faktisk förändring i fråga om allmänhetens tillträde till öarna eller på något annat sätt inskränka strandskyddet. Avstyckningen skedde för bostadsändamål, men domstolen konstaterade att det redan fanns bostadshus och att en avstyckning inte i sig skulle innebära att öarna får bebyggas i vidare mån än vad som redan är fallet. Vidare gjorde Hovrätten en avvägning mellan den principiella strävan av att ha fastigheter av ett visst omfång och sökandens enskilda intresse att kunna nyttja fastigheten på det sätt som han eftersträvar. Denna avvägning föll då ut till förmån för den enskilde.

I *NJA 1981 s. 1155* gjorde HD också bedömningen att någon ändring av nämnvärd betydelse i dittills rådande möjligheter för det rörliga friluftslivet inte kunde antas

inträda, oavsett om ifrågasatt fastighetsbildning skulle komma till stånd eller inte. HD fann då att bildandet av en 2,9 ha stor fastighet för (enbart) bostadsändamål kunde ske utan att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

I NJA 1979 s. 21 uttalades också att:

"I detta sammanhang må framhållas att ett beslut om fastighetsbildning för fritidsbebyggelse, vilket tillkommit mot bakgrunden av att området redan är bebyggt med fritidshus, inte kan uppfattas som om därigenom ytterligare byggnadsåtgärder på området skulle ha godtagits. I den mån sådana kräver byggnadslov eller dispens enligt naturvårdslagen kan därför tillstånd vägras till åtgärder som ter sig olämpliga från planeringssynpunkt. Ett bifall till ansökningen i förevarande fall kommer följaktligen i huvudsak endast att innebära ett befästande av ett sedan länge bestående faktiskt förhållande."

Avstyckning av ett fritidshus inom strandskyddsområde tilläts därför.

Främjande av natur- och kulturmiljöer och värdet av brukande

Av prop. 1989/90:151 s. 22 framgår, förutom vad som redovisats av mark- och miljödomstolen, att

"Bostadsfastigheter skall utformas så att de boende på fastigheten får en god miljö. Här i ligger att i fråga om bostadsfastigheter på landsbygden önskemål om mark för mindre djurhållning, mindre odling och liknande eller viss näringsverksamhet skall tillgodoses om ändamålet är varaktigt och en fastighetsbildning inte hindras av något motstående intresse.

[...]

Skogsmark kan bära läggas till en bostadsfastighet med tanke på boendemiljön och/eller för att få till stånd en lämplig arrondering av bostadstomten."

Därefter konstateras i förarbetena att praxis beträffande överensstämmelse mellan det område som får tas i anspråk som tomt enligt strandskyddsbestämmelserna avses bibehållas, men att det i undantagsfall bör accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom strandskyddsområde, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer. Vidare framgår att det av förrättningshandlingarna bör framgå vilken mark som används eller får användas som tomt.

I det här fallet kommer värden av intressanta natur- och kulturmiljöer att främjas genom en avstyckning. I denna bedömning måste man jämföra nuvarande förhållanden med de förhållanden som avstyckningen avser att skapa.

Genom att åkermarken brukas och hålls öppen av någon som har sin bostad nära den tillgodoses bibehållandet av öppen mark. Man måste i sammanhanget inse att åkermark i stor utsträckning slutar brukas i Sverige idag, p.g.a. att det inte är tillräckligt lönsamt att bedriva småskaliga jordbruk. Detta gäller både i allmänhet och i det här aktuella fallet, då Rönnbergs själva är bosatta flera mil ifrån fastigheten och

har köpt den som en investering i skog, där bostadshuset med omkringliggande åkermark är en underordnad del som de själva inte avser att bruka utan gärna vill överlåta till någon som har intresse av att bruka den.

Förutsättningarna för att åkermark brukas är klart sämre om den ingår i en större skogsfastighet och brukandet av skogen är helt dominerande jämfört med om den hör samman med en bostad som har ett varaktigt behov av att nyttja marken. Brukningsvärd jordbruksmark ska också värnas enligt 3 kap. 4 § MB. En rättstillämpning i fastighetsbildningsmål som innebär försämringar i förutsättningarna för brukandet av jordbruksmarken är därför inte förenlig med miljöbalken.

Nyttan av brukandet för natur- och kulturmiljöer framgår i en nyligen meddelad dom från MMD i Östersund den 28 juni 2019 i mål F 3346-18, se främst s. 6-7. Domen bifogas. Det kan också konstateras att samma mark- och miljödomstol har redovisat motsvarande ställningstaganden den 21 augusti 2019 i mål F 502-19 och den 23 juli 2019 i mål F 58-19.

Närmare jämförelse med omständigheterna i hänvisat MÖD-fall

I det MÖD fall F 6748-18 som MMD hänvisat till föreligger också en del skillnader i fråga om de faktiska förhållandena som dels ger anledning till en annan bedömning, men också kan tjäna till ledning vid en nyansering av den rättspraxis som MÖD har ansvar att utveckla.



Flygbild från Eksjö Edshults-Broarp 1:9

Utifrån en kartbild över den där berörda fastigheten Eksjö Edshults-Broarp 1:9 framgår att det var fråga om en avstyckning från ett sammanhängande skifte med nyskapade gränser, inte som här fråga om avstyckning av ett redan fristående skifte med befintliga gränser.

Vidare kan det konstateras att det i Eksjöfallet skulle vara fråga om mycket mark belägen mellan bostadshus och strand, medan det i det här fallet skulle vara fråga om öppen åkermark som *inte* ligger mellan bostadshuset och strandlinjen. Det är istället så att bostadshuset och övriga byggnader ligger närmast vattnet, och i stort sett all övrig mark ligger på samma eller längre avstånd ifrån vattnet.



Flygbild med fastighetsgränser över Bjurholm Nässund 1:21

Skillnaderna mellan de faktiska omständigheterna innebär att MÖD-avgörandet inte är direkt applicerbart på det här fallet.

Avslutning

Det finns skäl att lyfta blicken och se vad konsekvenserna blir i praktiken om avstyckningen inte tillåts, och vilken betydelse det har för den landsbygd som FBL:s bestämmelser om kombinerade ändamål avser att främja.

Fastigheten idag innehåller ett vackert beläget men lågt ekonomiskt värderat boende nära vatten och lågt värderad åkermark tillsammans med en betydande areal värdefull skogsmark.

Om en avstyckning enligt ansökan inte tillåts ske innebär det att boendet med tillhörande åkermark blir långt mera kapitalkrävande, då man även måste åstadkomma en fastighet innehållande högt prissatt skogsmark för att möjliggöra överlåtelse med hänsyn till strandskyddsbestämmelserna. Detta trots att en avstyckning inte innebär någon som helst utökad rätt eller möjlighet att nyttja marken på ett sätt som påverkar strandskyddets syften.

Om även skogsmark skulle ingå i fastigheten och överlåtas skulle det visserligen lösa problemet med strandskyddsfrågan, men på ett sätt som saknar koppling till strandskyddets egentliga syften. Det finns inget som säger att en fastighetsägare som även äger skogsmark skulle vara varken mindre eller mer benägen att vidta åtgärder som påverkar strandskyddets syften.

Detta innebär att det blir dyrare och svårare att överlåta fastigheter för att bosätta sig på landsbygden, vilket knappast är i linje med lagstiftarens vilja.

Det måste också beaktas att det fortsatta brukandet av marken av någon som äger en bostad i anslutning till marken och har intresse av att marken används på det sätt som skapat befintliga värden innebär ett sådant främjande av natur- och kulturmiljöer som motiverar att en kombinationsfastighet tillåts inom strandskyddat område.

Sammanfattningsvis motverkar den ansökta avstyckningen inte strandskyddets syften. Bestämmelsen i 3 kap. 2 § FBL utgör då inte hinder mot fastighetsbildningen. Den avsedda fastigheten fyller också i övrigt FBL:s krav på lämplighet. Beslutet att ställa in förrättningen bör därför upphävas och ärendet återförvisas till Lantmäteriet för genomförande av förrättningen enligt ansökan.

Umeå som ovan

Magnus Norberg
Senior jurist
090-10 80 93
magnus.norberg@lrfkonsult.se

Lovisa Lindberg
Jurist
063-15 71 08
lovisa.lindberg@lrfkonsult.se