



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060305

**DOM**  
2022-03-16  
Stockholm

Mål nr  
F 7081-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-06-01 i mål nr F 173-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. I.J.

2. J.L.

3. A.S.L.

### Motpart

Länsstyrelsen i Norrbottens län

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna A och B i Piteå kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenummer BD18712)

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 20 december 2019 i ärende BD18712 såvitt gäller marköverföringen från A till B i Piteå kommun.
2. Staten ska betala ersättning för I.J.s, J.L.s och A.S.L.s rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med tillsammans 12 000 kr och ränta på beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för Mark- och miljööverdomstolens dom tills betalning sker.

Dok.Id 1745525

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50		måndag – fredag 09:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

## BAKGRUND

I det aktuella ärendet beslutade lantmäterimyndigheten bland annat om fastighetsreglering avseende fastigheterna A och B i Piteå kommun. Fastighetsregleringen innebar att cirka fyra hektar mark, som bedömdes huvudsakligen bestå av åkermark, överfördes från A till B. Länsstyrelsen i Norrbottens län överklagade beslutet i den berörda delen och gjorde gällande att fastighetsregleringen inte var förenlig med bestämmelserna i 3 kap. 1 och 6 §§ fastighetsbildningslagen (1979:988), FBL. Genom det överklagade avgörandet biföll mark- och miljödomstolen länsstyrelsens överklagande genom att upphäva lantmäterimyndighetens beslut såvitt avsåg marköverföringen från A till B och ställa in förrättningen i den delen.

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**I.J., J.L. och A.S.L.**

(I.J. m.fl.) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och fastställa lantmäterimyndighetens beslut om marköverföring från A till B. De har även yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med sammanlagt 12 000 kr, avseende utlägg för två utlåtanden.

**Länsstyrelsen i Norrbottens län** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom eller, i andra hand, yrkat att målet ska återförvisas till lantmäterimyndigheten för vidare handläggning.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**I.J. m.fl.** har till stöd för överklagandet i huvudsak anfört följande: Jordbruksdelen på A är varken bärkraftig eller utvecklingsbar. För detta krävs en väsentligt större areal åkermark än tio hektar. Den dominerande arealen består

av skogsmark. Fastigheten ska därmed anses vara en skogsbruksfastighet och bestämmelsen i 3 kap. 6 § FBL är därför inte tillämplig.

Ägarna till B vill skapa en god boendemiljö med möjlighet till mindre djurhållning och odling. De vill hålla den aktuella jordbruksmarken öppen. Det finns inga omständigheter som talar för att användningen av marken kan komma att bli en annan än den tänkta. Det är inte heller fråga om att ta jordbruksmarken ur produktion för evigt, genom exempelvis bebyggelse. Andelen jordbruksmark i den nu aktuella fastighetsregleringen uppgår till knappt tre hektar vilket får anses vara en lämplig storlek för en s.k. kombinerad bostadsfastighet enligt gällande norm.

Det råder inte brist på jordbruksmark i Sverige idag. Det är därför missvisande att påstå att bildande av stora bostadsfastigheter kan utgöra ett hot mot landets och regionens livsmedelsförsörjning. Den förekommande importen av livsmedel beror på andra faktorer, som lyxmatskonsumtion och dålig lönsamhet i animalieproduktionen, och skulle inte påverkas av ett förbud mot bildande av stora bostadsfastigheter.

**Länsstyrelsen** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Det jordbrukspolitiska läget har förändrats sedan 1993, när flera av de tillämpliga förarbetsuttalandena gjordes. Rådande läge, med bland annat klimatförändringar, befolkningstillväxt och en nationell livsmedelsstrategi som syftar till att öka självförsörjningsgraden av livsmedel i landet, bör medföra ett starkt skydd för all jordbruksmark. Det kan inte ha varit lagstiftarens intention att jordbruksmark i professionell jordbruksproduktion skulle vara undantagen från skyddsbestämmelserna i FBL i de fall jordbruksmarken i fråga tillhör en fastighet med dominerande areal skogsmark.

Den svenska och globala livsmedelsproduktionen står inför stora utmaningar, främst på grund av klimatförändringar. Den långsiktiga hållbarheten av svenskt jordbruk är beroende av att åkermarken värnas. Svensbyn är en av Norrbottens främsta funktionella jordbrukslandskap med flertalet av länets mest utvecklade och rationella jordbruksföretag. Den nu aktuella jordbruksmarken är dessutom en del av ett stort

rationellt jordbruksblock. Det faktum att det i närtid har bedömts lönsamt att odla spannmål på marken talar för att den är värdefull. Det är inte ändamålsenligt att föra sådan mark till en bostadsfastighet. Om överklagandet bifalls riskerar Mark- och miljööverdomstolens dom att bli vägledande. Överföring av jordbruksmark till villaägare kan då komma att medföra en oöverskådlig kumulativ effekt och en betydande olägenhet för jordbruksnäringen.

Det framgår inte om lantmäterimyndigheten har gjort en prövning av fastighetsregleringens förenlighet med bestämmelsen i 3 kap. 3 § FBL. Markhushållningskraven som följer av denna bestämmelse bör enligt länsstyrelsens mening innebära att det främst är sådan mark som av olika anledningar inte kan nyttjas rationellt i dagens professionella jordbruksdrift som kan läggas till en bostadsfastighet, exempelvis smala remsor som är svårbrukade samt vinklar och mark runt lador i änden på ett fält, alltså inte en del av ett stort rationellt jordbruksblock som i detta fall. Det framgår inte heller om samråd har skett med planmyndigheten i denna fråga. Inte heller har lantmäterimyndigheten samrått med länsstyrelsen, som har en viktig roll vad gäller de allmänna intressena i 3 kap. miljöbalken. En viktig prövning saknas alltså för att ärendet ska kunna avgöras. Ärendet bör därför i andra hand återförvisas till lantmäterimyndigheten för prövning av om fastighetsbildningen är förenlig med 3 kap. 3 § FBL. Vid den bedömningen bör lantmäterimyndigheten samråda enligt 4 kap. 25 § FBL med såväl planmyndigheten som länsstyrelsen.

**Lantmäteriet** har yttrat sig.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### **De allmänna lämplighetskraven enligt 3 kap. 1 § FBL**

I 3 kap. 1 § FBL anges bl.a. att 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. Lantmäterimyndigheten har i sitt beslut bedömt att bestämmelsen inte utgör hinder för den aktuella fastighetsbildningen. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att göra någon annan bedömning.

### **Skyddet för jordbruksnäringen enligt 3 kap. 6 § FBL**

Mark- och miljödomstolen har bedömt att den nu aktuella fastighetsregleringen strider mot bestämmelsen i 3 kap. 6 § FBL och mot den bakgrunden upphävt lantmäterimyndighetens beslut i den del som avser marköverföring genom fastighetsreglering från A till B.

Av 3 kap. 6 § FBL framgår att fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet inte får äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. En förutsättning för att det skydd för jordbruksnäringen som ges i bestämmelsen ska gälla är alltså att det är fråga om en jordbruksfastighet. Det som Mark- och miljööverdomstolen först ska ta ställning till är om fastigheten A, på vilken bedrivs även skogsbruk, är att betrakta som en jordbruksfastighet i FBL:s mening.

Frågan om en fastighet som består av både jordbruksmark och skogsmark är att anse som en jordbruksfastighet eller skogsbruksfastighet berördes i förarbetena till de ändringar i FBL som trädde i kraft den 1 januari 1994. Där anges att frågan i första hand bör bedömas med hänsyn till vilket ändamål som är det dominerande för fastigheten. En fastighet på vilken det bedrivs ett kombinerat jord- och skogsbruk bör bedömas som en jordbruksfastighet om jordbruksdelen har sådan omfattning och effektivitet att jordbruket kan anses bärkraftigt eller utvecklingsbart. Om så inte är fallet får fastigheten anses som en skogsbruksfastighet. (Se prop. 1993/94:27 s. 30 f.; jfr prop. 1969:128 del B s. 152 samt MÖD 2015:50 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 22 juni 2020 i mål nr F 9861-19.)

Av utredningen i målet framgår att A till största delen består av skogsmark och att jordbruksmarken, som enligt uppgift från fastighetstaxeringen omfattar cirka tio hektar, brukas av annan än ägaren till fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen anser att arealen jordbruksmark inte är tillräckligt stor för att i sig kunna ligga till grund för ett bärkraftigt eller utvecklingsbart jordbruk (se MÖD 2020:16 och MÖD 2015:50). Det har inte heller kommit fram några andra uppgifter som talar för att det

bedrivs ett jordbruk på A som har den omfattningen att det kan anses vara fastighetens dominerande ändamål. Mot den bakgrunden är A inte att betrakta som en jordbruksfastighet. Bestämmelsen till skydd för jordbruket i 3 kap. 6 § FBL är därmed inte tillämplig.

### **Krav på ändamålsenlig användning m.m. enligt 3 kap. 3 § FBL**

Länsstyrelsen har i Mark- och miljööverdomstolen hävdade att fastighetsregleringen, som innebär att jordbruksmark överförs till en bostadsfastighet, ska prövas även mot 3 kap. 3 § FBL. Enligt denna bestämmelse får fastighetsbildning inte ske inom område som inte omfattas av detaljplan, om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området.

Enligt bestämmelsens ordalydelse är den tillämplig vid all fastighetsbildning utanför detaljplanerat område. Tidigare var bestämmelsen utformad så att den i första hand syftade till att motverka uppkomsten av olämplig bebyggelse utom detaljplan. För fastighetsbildning som inte avsåg bebyggelse var bestämmelsen bara tillämplig inom tätbebyggda områden.

Bestämmelsen i 3 kap. 3 § FBL fick sin nuvarande lydelse i samband med anpassningar av FBL till plan- och bygglagen (1987:10). Ändringen motiverades med ett kort konstaterande i propositionens specialmotivering – som svar på en anmärkning från Lagrådet – att det inte torde vara lämpligt att tillåta någon fastighetsbildning som skulle försvåra ett områdes ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka en lämplig planläggning av området, och att den dåvarande särregleringen beträffande områden med respektive utan tätbebyggelse därför tagits bort (prop. 1985/86:90 s. 150). Förarbetena till 3 kap. 3 § FBL ger alltså, om än utan någon mer djupgående analys, stöd för att bestämmelsen ska tillämpas vid all fastighetsbildning.

När möjligheten infördes att bilda s.k. kombinerade bostadsfastigheter genom att tillföra mark för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande verksamhet till

bostadsfastigheter på landsbygden, ansågs detta kunna ske inom ramen för den allmänna lämplighetsbedömningen enligt 3 kap. 1 § FBL. Vid lämplighetsbedömningen skulle dock enligt förarbetena hänsyn också tas till starkare motstående allmänna intressen, t.ex. skyddsreglerna för jordbruket och skogsbruket i 3 kap. 6 och 7 §§ FBL. (Se prop. 1989/90:151 s. 18 f och 21 ff.)

Genom regleringen i 3 kap. 5–8 §§ FBL har lagstiftaren valt att ge särskilda skyddsregler för skogsbruk, jordbruk och fiske. Formuleringen av bestämmelserna har förändrats över tid, bl.a. beroende av att jordbrukspolitiken har skiftat. När 3 kap. 5 och 6 §§ fick sin nuvarande lydelse utgick lagstiftaren ifrån att det dåvarande skyddet för jordbruksnäringen var alltför långtgående men att ett visst skydd ändå borde bestå, som en yttersta spärr mot fastighetsbildningsåtgärder som på ett menligt sätt påverkade jordbruksnäringens intressen (prop. 1993/94:27 s. 24). Regleringens syfte angavs vara att skydda bärkraftiga jordbruksenheter mot ingripande avstyckningar, medan mindre avstyckningar som inte på något avgörande sätt förändrade förutsättningarna för jordbruksdrift inte borde stå i strid med bestämmelsen (a. prop. s. 34). Lagstiftaren har alltså övervägt vilket skydd som jordbruksnäringen ska ges och reglerat detta genom särbestämmelser. Även om 3 kap. 3 § FBL enligt dess avfattning och nämnda förarbetsuttalande ska gälla vid all fastighetsbildning, är det därför Mark- och miljööverdomstolens uppfattning att bestämmelsen inte ska tillämpas för att ge jordbruksmark ett mer långtgående skydd än det som särskilt bestämts i de särskilda skyddsreglerna för jordbruksnäringen (se t.ex. NJA 1999 s. 339 och NJA 2017 s. 708).

Mot den bakgrunden finns det inte något skäl att återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten för prövning av villkoren i 3 kap. 3 § FBL eller för därmed sammanhängande samråd enligt 4 kap. 25 § FBL. Något annat hinder mot fastighetsbildningen har inte framkommit. Mark- och miljööverdomstolens dom ska därför undanröjas och lantmäterimyndighetens beslut fastställas i den överklagade delen, som alltså avser marköverföring genom fastighetsreglering från A till B.

### **Rättegångskostnader**

Om en sakägare vinner ett mål mot en företrädare för ett allmänt intresse kan domstolen tillerkänna sakägaren ersättning för rättegångskostnader om det finns synnerliga skäl (se 17 kap. 3 § första stycket och 16 kap. 14 § fjärde stycket FBL). Sådan ersättning ska betalas av staten.

I.J. m.fl. är vinnande parter i målet. Målet har rört frågor av juridisk komplexitet där länsstyrelsen, som företrädare för det allmänna, har fört en talan som omfattar tolkning av gällande rätt. Utgången i målet får anses vara av stor betydelse för I.J. m.fl. För att de skulle kunna ta tillvara sin rätt får det anses befogat att inhämta de två utlåtandena. Det föreligger därför synnerliga skäl att tillerkänna dem ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen (jfr rättsfallet NJA 2017 s. 503). Vad de har yrkat i detta avseende är skäligt.

Det får anses vara av vikt för ledningen av rättstillämpningen att frågan om bestämmelsen i 3 kap. 3 § FBL är tillämplig vid en fastighetsreglering som den nu aktuella prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför, enligt 5 kap. 5 § lagen om mark- och miljödomstolar (2010:921), att domen överklagas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2022-04-06

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Ingrid Åhman, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.





UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-06-01  
meddelad i  
Umeå

Mål nr F 173-20

## **PARTER**

### **Klagande**

Länstyrelsen i Norrbottens län

### **Motpart**

1. I.J.

2. J.L.

3. A.S.L.

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Beslut av Lantmäteriet den 20 december 2019 i ärende nr BD18712, se bilaga 1

## **SAKEN**

Fastighetsreglering berörande fastigheterna Piteå A och B

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut den 20 december 2019 i ärende nr BD18712, i den del som avser marköverföring genom fastighetsreglering från A till B, och ställer in förrättningen i den delen. Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut står fast i övriga delar, tillsammans med övriga beslut i förrättningen.

Det ankommer på Lantmäteriet att göra erforderliga ändringar i förrättningsakten.

---

Dok.Id 352911

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: <a href="mailto:mmd.umea@dom.se">mmd.umea@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se">www.domstol.se</a> , Info om vår personuppgiftsbehandling: <a href="http://www.domstol.se/umea-tingsratt/">www.domstol.se/umea-tingsratt/</a> eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

### **BAKGRUND**

Lantmäteriet (LM) beslutade den 20 december 2019 bl.a. om fastighetsreglering berörande fastigheterna A och B i Piteå kommun, se bilaga 1. Genom fastighetsregleringen fördes ett markområde om cirka 3,9 hektar över från A till B. A ägs av I.J. och B av J.L. och A.S.L.. Syftet med regleringen var att ägarna till B skulle kunna ha mindre odling samt höns och får på det aktuella markområdet. Fastighetsbildningen tillskapar enligt LM en attraktiv större bostadsfastighet på landsbygden.

I samma förrättning beslutade LM också om fastighetsbestämning avseende gräns mellan C och A samt om avstyckning av ny fastighet från i huvudsak A, i styckningslotten ingick dock även ett markområde som reglerats från C. Den nya fastigheten, med benämningen D, består till största delen av tomtmark samt lite skogsmark och är bebyggd med bostadshus samt lada och några mindre småhus.

Länsstyrelsen i Norrbottens län (länsstyrelsen) har överklagat LM:s beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDE M.M.**

**Länsstyrelsen** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva LM:s beslut i den del det avser att mark överförs från A till B.

**I.J., J.L. och A.S.L.** har motsatt sig Länsstyrelsens yrkande.

Mark- och miljödomstolen har med stöd av 16 kap. 8 § FBL avgjort målet utan att hålla sammanträde. Parterna har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

**Länsstyrelsen** har till stöd för sitt yrkande anfört i huvudsak följande. B är en bostadsfastighet om ca 1370 kvm bebyggd med bostadshus. Genom fastighetsregleringen förs jordbruksmark över till fastigheten och B blir efter åtgärder en fastighet om ca fyra hektar. Länsstyrelsen avstryker att LM överför god, brukningsvärd jordbruksmark, ämnad för livsmedels- och foderproduktion, till en fastighet ämnad för bostadsändamål med mindre odling. Så mycket åkermark är inte nödvändig för hushållsodling och så liten total areal är inte stödberättigad för de jordbruksstöd som finns idag. Länsstyrelsen ser därför att det finns en stor risk att jordbruksmark försvinner ur produktionen, omedelbart – och kanske även på lång sikt genom nya förrättningar – och därmed för alltid är förlorad för livsmedelsproduktion.

2,98 hektar av den jordbruksmark som överförs till B ingår i ett sammanhängande jordbruksblock tillsammans med del av jordbruksmarken på C. Hela jordbruksblocket har en areal på 7,93 hektar och den sammanhängande arealen som kan brukas i ett rationellt sammanhang, tillsammans med intilliggande jordbruksblock på C, uppgår till 10,11 hektar. Jordbruksnäringen i området riskerar att skadas på lång sikt om berörd del av jordbruksmarken används för höns och mindre odling som komplement till bostadsändamål.

Det stödberättigade SJV Jordbruksblocket 2019 7255-754-2338 berörs av fastighetsregleringen och 2019 7255-754-3526 berörs indirekt av fastighetsregleringen.

Sedan år 1990 har Norrbottens jordbruksmark minskat med 23 procent på grund av igenväxning och exploatering. Det jordbrukspolitiska läget har även förändrats väsentligt. I Livsmedelsstrategin (2016) anser regeringen att det behöver säkerställas att hänsyn tas till jordbruksproduktionen i den fysiska planeringen, jämte andra samhällsintressen. I de fall exploatering sker på jordbruksmark ska fragmentering och andelen mark som tas i anspråk minimeras.

LM har den 8 augusti 2019 samrått med länsstyrelsen i ärendet, något som inte framgår av det överklagade beslutet. I samrådsyttrandet framhöll länsstyrelsen

vikten av att fastighetsregleringen inte får leda till någon skada för jordbruksnäringsen.

**I.J.** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Genom att överföra jordbruksmark till B garanteras att marken hålls öppen. Idag brukas marken av en arrendator som även brukar åkermark från C. Om de som brukar C inte vill eller kan bruka den framöver så kommer ägarna till B att själva hålla marken öppen och ta foder eller bruka marken för eget behov.

Att LM skulle ha samrått med länsstyrelsen i detta ärende är felaktigt. LM har ansett att det inte fanns någon anledning då det var så liten del mark som skulle överföras. Det finns stöd för detta i fastighetsbildningslagen där man uppmuntrar till möjlighet till mindre självförsörjande enheter.

Enligt skattetaxering så klassas den jordbruksmark som tillhör A som otillfredsställande. Delar av jordbruksmarken är sank och därigenom svår att köra på med de tunga maskiner som använd i rationella jordbruk. Idag används den enbart för foder då traktorer annars kör fast i vårbruket. Risken är därför stor att man i framtiden inte vill bruka marken.

Eftersom A är en skogsbruksfastighet har hon inte själv maskiner eller möjlighet att bruka jordbruksmarken på fastigheten. Om fastighetsregleringen inte får genomföras, och om de som nu brukar jordbruksmarken inte längre kommer bruka marken, så kommer jordbruksmarken att inplanteras till skogsmark och därigenom utgå ur foderproduktion.

För det fall A skulle säljas är det stor risk att jordbruksmarken på fastigheten övergår till skogsmark.

**J.L. och A.S.L.** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. A är en större skogsfastighet

med en liten andel åkermark. De har en farhåga att om ägaren till A inte längre vill bruka eller arrendera ut åkermarken så riskerar den att antingen växa igen eller skogsplanteras. För det fall A skulle säljas så finns det också en risk att berörd jordbruksmark växer igen.

De vill därför att jordbruksmarken ska överföras till deras fastighet för att marken ska hållas öppen och brukas. Vill inte C arrendera marken så vill de arrendera ut marken till någon annan lantbruksenhet. Är det inte möjligt är de beredda att bruka den själva för att hålla marken öppen, antingen till djurfoder eller som betesmark till nötkreatur eller får. De har ingen avsikt att driva någon storskalig lantbruksenhet. Det är därför oviktigt att marken inte är stödberättigad.

## DOMSKÅL

### *Rättsliga förutsättningar*

Frågan i målet är om den sökta fastighetsregleringen uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Detta kapitel skiljer sig från övriga kapitel i FBL såtillvida att det har ramlagskaraktär. Det innebär att tillämpningen, i den mån utrymme ges i respektive bestämmelse, sker mot bakgrund av samhällsutvecklingen i vid mening. Tillämpningen kan såldes förändras från tid till annan utan att lagtexten ändras. Exempelvis bör de vid varje tidpunkt rådande jord- och markpolitiska förhållandena beaktas vid tillämpningen (jfr prop. 1989/90:151 s. 12 och prop. 1993/94:27 s. 16).

Enligt 3 kap. 6 § FBL får fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Bestämmelsen utgör en yttersta spärr mot åtgärder som på ett menligt sätt inverkar på jordbruksnäringens intressen. Av motiven till bestämmelsen framgår att ingripande avstyckningar som försämrar förutsättningarna för jordbruksdrift på bärkraftiga jordbruksenheter som regel bör anses ägnade att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen. Vidare anses åtgärder som medför ägosplittring eller väsentligt försämrad arrondering ofta medför sådan

olägenhet. Klyvning som innebär att varje delägare får små och smala skiften anges inte böra få förekomma (prop. 1993/94:27 s. 34 f).

*Frågan om A omfattas av skyddet för jordbruksnäringen m.m.* Fastigheten A är en bebyggd lantbruksfastighet i fem skiften. Enligt fastighetsregistret är den totala arealen cirka 73 hektar. Enligt tillgängliga taxeringsuppgifter utgörs cirka 10 hektar av åkermark, 57 hektar av skogsmark, 6 hektar av skogsimpediment och 0,2 hektar av småhusmark. Av utredningen i målet framgår att åkermarken på fastigheten inte är sammanhållen, samt att den inte brukas av fastighetsägaren utan av en arrendator.

Med beaktande av fördelningen mellan åkermark och skogsmark på A, samt det förhållandet att åkermarken brukas, är det mark- och miljödomstolens uppfattning att åkermarken är av betydelse för jordbruksnäringen och därmed omfattas av skyddet för denna i 3 kap. 6 § FBL. Vad I.J. har anfört om att jordbruksmarken klassas som otillfredsställande i fastighetstaxeringen och att den är sank ger inte skäl till en annan bedömning.

En förutsättning för att bruka jordbruksmarken på ett rationellt sätt får dock anses vara att den, liksom idag, brukas tillsammans med intilliggande åkermark på andra fastigheter.

*Medför fastighetsbildningen en försämrad arrondering?*

Den i målet aktuella fastighetsregleringen skulle innebära att åkermarken på A delas så att B får närmare fyra hektar sammanhållen åkermark och att A, enligt uppgift i det överklagade beslutet, skulle ha kvar knappt 1,5 ha åkermark.

Fastighetsregleringen skulle således innebära att A fick en minskad areal av jordbruksmark att upplåta jordbruksarrende på. Det finns emellertid ingenting som hindrar att jordbruksarrende upplåts på såväl A som B, något som skulle medföra att upplåten areal är fortsatt densamma.

Att arrendatorn måste teckna avtal om jordbruksarrende med två fastighetsägare, istället för en, innebär i sig inte en risk att brukningsvärd jordbruksmark försvinner från produktionen. Inte heller påverkar ägosplittringen en eventuell arrendators möjlighet att få gårdsstöd för åkermarken som denne då brukar. Att den sökta fastighetsregleringen kommer medföra ägosplittring är alltså inte en sådan omständighet som, enligt mark- och miljödomstolens bedömning, i sig innebär någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen i förevarande fall.

*Medför fastighetsbildningen i övrigt någon olägenhet av betydelse?*

Fråga är då om den sökta fastighetsregleringen i något annat avseende försämrar förutsättningarna för jordbruksnäringen i sådan grad att den inte kan tillåtas.

Så länge jordbruksmark bedöms vara just jordbruksmark åtnjuter den ett rättsligt skydd i flera hänseenden. T.ex. anges i 3 kap. 4 § miljöbalken att jordbruk är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark 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 tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Även annan ändring av markanvändningen – t.ex. skogsplantering – är anmälningspliktig.

Bedöms ett markområde däremot ha upphört att vara jordbruksmark gäller inte längre samma skyddsregler (se t.ex. mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 7 november 2018 i mål P 10815-17 samt P 11097-17). En åtgärd som medför, eller riskerar att medföra, att ett markområde förlorar sin karaktär av jordbruksmark är därför, enligt mark- och miljödomstolens uppfattning, en åtgärd som är ägnad att medföra olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen

I bedömningen av om mark är jordbruksmark eller om den upphört att vara jordbruksmark ska en helhetsbedömning göras i varje enskilt fall. Mark- och miljööverdomstolen har i dom i mål M 10680-15 och i det refererade avgörandet MÖD 2005:49 uttalat sig kring hur man ska bedöma om viss mark ska klassificeras som jordbruksmark. I båda fallen gör domstolen en helhetsbedömning utifrån de olika

omständigheter som har varit aktuella i respektive fall, bland annat i fråga om markens faktiska användning och brukarens framtida avsikter. Målen rör visserligen klassificering av mark i biotopsskyddssammanhang men är enligt mark- och miljödomstolens uppfattning ändå av intresse i nu aktuellt mål eftersom samma, eller åtminstone en mycket likartad helhetsbedömning, torde göras även i andra avseende där jordbruksmark skyddas rättsligt (jämför exempelvis Mark- och miljööverdomstolen dom den 9 april 2018 i mål P 5481-17 och det refererade avgörandet MÖD 2019:7).

En överföring av jordbruksmark till en fastighet för bostadsändamål riskerar enligt mark- och miljödomstolens bedömning få till följd att jordbruksmarken, i ett rättsligt hänseende, upphör att vara jordbruksmark. Domstolen har i den bedömningen beaktat att en sådan marköverföring inte sällan får till följd att det överförda markområdet slutar att användas för jordbruksändamål och att ett område som på det sättet tas ut jordbruksproduktion sällan återgår i produktion. Domstolen fäster även vikt vid att för det fall markområdet inte längre skulle åtnjuta det rättsliga skydd som jordbruksmark har så skulle det kunna bli aktuellt med exploateringsåtgärder och andra, annars anmälningspliktiga, åtgärder på platsen. För det fall sådana åtgärder skulle vidtas blir följden att markområdet i princip oåterkalleligen togs ur jordbruksproduktionen.

Den nu aktuella fastighetsregleringen medför mot denna bakgrund en olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen och kan därför inte tillåtas. Vad de nuvarande ägarna av B, J.L. och A.S.L., anfört om att de åtar sig att hålla marken öppen ger inte skäl till någon annan bedömning. Detta eftersom domstolen i sin bedömning har att utgå från en fastighets inneboende egenskaper och inte de nuvarande ägarförhållandena på den aktuella fastigheten.

Sammantaget bedömer mark- och miljödomstolen att det saknas förutsättningar för den fastighetsreglering berörande fastigheterna A till B som LM beslutat om.



LM fastighetsbildningsbeslut den 20 december 2019 ska därför upphävas i den del som avser marköverföring genom fastighetsreglering från A till B och förrättningen ställas in i den delen. LM:s fastighetsbildningsbeslut står dock fast i övriga delar, tillsammans med övriga beslut i förrättningen.

Det ankommer på LM att göra erforderliga ändringar i förrättningsakten.

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

Överklagande senast den 22 juni 2020.

Emma Lövgren

Daniel Janonius Löwgren

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emma Lövgren och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren.



## Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

---

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)