



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060110

**DOM**  
2022-05-03  
Stockholm

Mål nr  
P 12015-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-10-01 i mål P 1715-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

C. P.

### Motparter

1. Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 Umeå

2. E. F.

3. T. F.

## SAKEN

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten X i Umeå kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut den 21 januari 2021, dnr BN-2020/02194, att ge positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus och garage på fastigheten X i Umeå kommun.

Dok.Id 1799586

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

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**C. P.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut om positivt förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten X i Umeå kommun.

**E. F.** och **T. F.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Byggnadsnämnden i Umeå kommun** har medgett yrkandet.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**C. P.** har vidhållit det han tidigare har anfört och lagt till i huvudsak följande. Markområdet har inte bearbetats sedan mitten av 1970-talet och har tagits ur produktion sedan länge. I början av 1980-talet fick byn tillåtelse att använda marken som idrottsplan. Sedan dess har halva området klippts med åkgräsklippare. Marken har också använts för bilutställningar och midsommarfirande, vilket har medfört att marken har slagits med betesputs och gräset fraktats bort för att den ska gå att använda. Markytan är endast cirka 75x70 meter, dvs. inte större än en villatomt. Marken är inte värd att använda för jordbruk, utan passar bättre för bostadsbyggande. Om platsen inte får bebyggas kommer det i stället att planteras skog på den. Detta har länsstyrelsen, efter en av honom gjord anmälan, inte haft någon invändning mot.

**E. F.** och **T. F.** har anfört i huvudsak följande. Att länsstyrelsen inte har haft någon invändning mot markägarens gjorda anmälan om att marken ska tas ur produktion, med stöd av 12 kap. 9 § miljöbalken, innebär i sig inte något ställningstagande till dess brukningsvärde. Planteringen av skog medgavs enbart då den inte ansågs skada särskilt värdefulla natur- och kulturmiljövärden. Sedan de flyttade in i sitt hus 2014 har marken slagits och skördats varje år. Skörden har

dessutom tagits tillvara. Vidare är marken lättåtkomlig då den ligger nära en väg och annan jordbruksmark som sköts på liknande sätt.

**Nämnden** har hänvisat till sitt beslut.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Rättsliga utgångspunkter*

Prövningen vid en ansökan om förhandsbesked ska avse frågan om den sökta åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen (9 kap. 17 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Avgörande för den bedömningen är om marken är lämplig för åtgärden (9 kap. 31 § och 2 kap. PBL). Vid prövningen ska bl.a. hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken tillämpas. Brukningsvärd jordbruksmark får 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 (3 kap. 4 § miljöbalken).

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.)

Även i 12 kap. 7 § miljöbalken finns en legaldefinition av jordbruksmark. Enligt bestämmelsen, som dock bara definierar begreppet i 12 kap. 8 och 9 §§ samma balk, avses sådan åkermark och betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet.

Frågan om vad som ska anses som brukningsvärd jordbruksmark har också behandlats i flera avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen. Hittillsvarande praxis ger inte någon entydig ledning för bedömningen (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 10 april 2017 i mål nr P 6358-16, den 22 januari 2019 i mål nr P 3507-18 och den 3 februari 2021 i mål nr P 7508-19, där domstolen bedömde att det inte var fråga om brukningsvärd jordbruksmark samt den 8 november 2019 i mål nr P 4193-19, den 9 april 2021 i mål nr P 6073-20, den 4 april 2022 i mål nr P 6420-21 och de refererade avgörandena MÖD 2020:10 I-III, där motsatt bedömning gjordes).

*Är marken brukningsvärd jordbruksmark?*

Till en början konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att den omständigheten att länsstyrelsen inte haft någon invändning mot att marken får tas ur produktion inte inverkar på bedömningen av om den är brukningsvärd jordbruksmark (jfr rättsfallet MÖD 2017:17).

De byggnader som förhandsbeskedet har sökts för är avsedda att placeras på ett cirka 0,5 hektar stort, idag obebyggt, skifte på fastigheten X (skifte 8). Fastigheten, som är taxerad som lantbruksenhet, omfattas av ett tematiskt tillägg för landsbygden till Umeå kommuns översiktsplan som antogs 2018.

Av utredningen i målet framgår att jordbruksstöd beviljades för marken 2009 och 2010, men att sådant stöd inte beviljades 2011. C. P. har i underinstanserna förklarat att bakgrunden till att stöd tidigare betalades ut var att hans far sökte gårdsstöd för all sin mark och att 2011 års beslut föregicks av att länsstyrelsens besiktningsman vid en undersökning ansåg att marken hade annan användning än jordbruksmark. Utredningen ger inte heller stöd för annat än att ungefär hälften av marken sedan årtionden används som idrottsplan, att inte heller resterande del använts för produktion under lång tid samt att marken, på det sätt C. P. beskrivit, klippts respektive slagits med betesputs endast i syfte att hålla den öppen.



*Bild ur ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten X (skifte 8) i Umeå kommun.*

Mot bakgrund av vad som nu har sagts, och i ljuset av de ovan återgivna förarbetsuttalandena, framstår det som tveksamt om aktuellt område kan anses utgöra brukningsvärd jordbruksmark. Det kan också konstateras att markytan är väl liten för att

lämpa sig för ett rationellt jordbruk med dagens, ofta storskaliga, metoder. Den är även avgränsad i alla väderstreck. I norr och söder omges den av bostadsfastigheter, i öster av ett skogsområde och i väster av en enskild väg. Dessa omständigheter talar för att det inte är fråga om brukningsvärd jordbruksmark.

Frågan om jordbruksmark är brukningsvärd ska dock bedömas ur ett långsiktigt perspektiv (se t.ex. prop. 1985/86:3 s. 53, där det uttalas att jordbruksmarken är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet, samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 februari 2018 i mål nr P 4520-17). Det är därför inte självklart att ovan berörda omständigheter är tillräckliga för att motivera slutsatsen att nu aktuellt markområde inte är brukningsvärt i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken. Att det, med hänsyn till arrondering m.m., inte har varit ekonomiskt rationellt att bruka marken på senare år utesluter inte att den bedöms som brukningsvärd i ett mer långsiktigt perspektiv. Härvid bör det beaktas att ett område som för tillfället bedöms ha ett begränsat värde för jordbruket kan bli betydelsefullt i framtiden, t.ex. om möjligheten att tillgodose det inhemska behovet av jordbruksprodukter genom import skulle minska. Eftersom det nu aktuella markområdet ligger i närheten av mark som fortfarande brukas och i direkt anslutning till en väg är det lättåtkomligt om jordbruksproduktionen skulle återupptas, vilket – i ett mer långsiktigt perspektiv – kan tala för att det ska anses vara brukningsvärt. I detta sammanhang bör också beaktas att, med en hög tröskel för vad som anses vara brukningsvärd jordbruksmark, mark kan komma att exploateras och varaktigt göras helt obrukbar utan att det sker någon sådan intresseavvägning som annars ska ske enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. En lägre tröskel utesluter inte att exploatering kan ske i enskilda fall, men möjliggör en mer allsidig prövning där olika allmänna intressen kan vägas mot varandra och mot det enskilda exploateringsintresset.

Mot det senast anförda ska ställas att 3 kap. 4 § miljöbalken, såvitt kan utläsas av förarbetena, inte är avsedd att tillämpas på annat sätt än motsvarande bestämmelser i tidigare lagstiftning. Den ursprungliga regleringen i jordhävdslagen syftade endast till att främja jordbrukets rationalisering och att skydda resultatet av denna (se prop. 1969

nr 134 s. 21 och prop. 1978/79:163 s. 6). Innehållet i och förarbetena till den lagen saknar därför nämnvärd betydelse för bedömningen. Av större intresse är 1979 års lag om skötsel av jordbruksmark. Syftet med den lagen var enligt dess förarbeten att säkerställa att den brukningsvärda jordbruksmarken skulle brukas. När det gäller gränsdragningen mellan brukningsvärd och inte brukningsvärd mark uttalades det bl.a. att hänsyn måste tas till markens geografiska läge och stor vikt fästas vid beskaffenheten av det jordbruksföretag till vilket marken hör eller kan komma att höra. Departementschefen framhöll vidare att bestämmelserna inte var avsedda att säkerställa att jordbruksproduktionen upprätthålls på marker där sådan produktion saknar eller endast har ringa betydelse från jordbrukssynpunkt eller regionalpolitisk synpunkt. (Se prop. 1978/79:163 s. 12 f.) Som anförts ovan har utgångspunkten i senare lagstiftning – naturresurslagen och den nu gällande bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken – varit att begreppet brukningsvärd jordbruksmark ska ha samma innebörd som enligt lagen om skötsel av jordbruksmark. Mot denna bakgrund och med hänsyn till det nu aktuella markområdets ringa storlek och dåliga arrondering samt att det inte har brukats aktivt på lång tid finner Mark- och miljööverdomstolen vid en samlad bedömning att det inte kan anses vara fråga om brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken.

#### *Avslutande bedömning*

Då Mark- och miljööverdomstolen har bedömt att marken som avses bebyggas inte är brukningsvärd jordbruksmark, hindrar inte bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken att positivt förhandsbesked ges. Det har inte kommit fram något som ger anledning att frångå nämndens bedömning att det inte heller i övrigt finns något hinder mot att sådant besked ges. Mot denna bakgrund ska nämndens beslut fastställas. Mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet härmed.

---

Frågan om vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken är av stor praktisk betydelse, men har inte i alla avseenden bedömts enhetligt i befintlig praxis. Det får därför anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet

prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2022-05-24

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löf och Rikard Backelin, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsrådet Ralf Järtelius.

Föredragande har varit Fannie Finnved.





UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-10-01  
meddelad i  
Umeå

Mål nr P 1715-21

## **PARTER**

**Klagande C. P.**

Ombud: R. P.

## **Motpart**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 Umeå

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 2 juni 2021 i ärende nr 403-1562-2021, se bilaga 1

## **SAKEN**

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage inom fastigheten  
X

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 396438

---

<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 <b>E-post:</b> mmd.umea@dom.se www.domstol.se, Info om vår personuppgiftsbehandling: www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

### **BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) gav i beslut den 21 januari 2021 C. Ps. ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage inom fastigheten X.

E. F. och T. F. – ägare av fastigheten Y – överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsens i Västerbottens län (länsstyrelsen), som i beslut den 2 juni 2021 upphävde nämndens beslut, se bilaga 1.

C. P. har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

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

C. P. har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställer nämndens beslut att bevilja förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage inom fastigheten X.

C. P. har begärt att mark- och miljödomstolen håller syn på platsen.

### **VAD C. P. HAR ANFÖRT**

C. P. har till stöd för sin talan anfört sammanfattningsvis följande.

Aktuell fastighet är taxerad som lantbruksenhet. Det är vidare utrett att marken tidigare har odlats. Marken har emellertid inte brukats sedan mitten av 70-talet. Marken utgörs i och för sig av jordbruksmark men inte av sådan mark som kan beskrivas som brukningsvärd åkermark (jfr bl.a. Mark- och miljööverdomstolens dom den 1 april 2016 i mål nr P 4087-15).

Om domstolen bedömer att markområdet ändå är att betrakta som brukningsvärd jordbruksmark, ska hänsyn tas till följande omständigheter. Markområdet har inte använts för odling på flera årtionden och kan inte nyttjas i ett rationellt lantbruk. Markområdet är dessutom avgränsat av redan befintlig bebyggelse.

Mot den bakgrunden, som visar att markområdet utgör en kvarvarande lucka i bostadsbebyggelsen, kan en byggnation enligt ansökan om förhandsbesked inte på ett påtagligt sätt anses motverka ett rationellt jordbruk i ett större perspektiv (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 10 april 2017 i mål nr P 6358-16 och den 22 januari 2019 i mål nr P 3507-18).

## DOMSKÄL

### Frågan om syn på platsen

Mark- och miljödomstolen anser att den befintliga utredningen utgör tillräckligt underlag för bedömningen i målet och att syn på stället således inte behövs. C. Ps. yrkande om syn ska därför avslås.

### Frågan om hinder för förhandsbesked

Tillämplig lagstiftning framgår av länsstyrelsens beslut.

### *Är marken brukningsvärd jordbruksmark?*

Mark- och miljööverdomstolen har i tre avgöranden refererade under MÖD 2020:10 bedömt att fastighetstaxeringen inte är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig. Frågan vad som utgör brukningsvärd jordbruksmark i bestämmelsens mening ska bedömas med utgångspunkt i markens läge, beskaffenhet och övriga omständigheter, varav fastighetstaxeringen utgör en sådan omständighet.

C. P. har framfört att markområdet inte har odlats på årtionden och att området är avgränsat av redan befintlig bebyggelse. Han har därför påtalat att markområdet inte kan nyttjas i ett rationellt jordbruk.

Aktuellt markområde gränsar i norr mot bostadsfastigheten Y och i söder en fotbollsplan, söder om den bostadsfastigheten Z. I öster gränsar markområdet mot ett mindre skogsområde och i väster mot en enskild väg. På andra sidan vägen ligger, så vitt har framkommit, brukningscentrat på X.

Mot den bakgrunden talar markens läge emot att den lämpar sig för ett rationellt jordbruk. Enligt mark- och miljödomstolens mening utesluter emellertid inte en sådan mindre lämplig arrondering att marken kan utgöra brukningsvärd jordbruksmark i det långsiktiga perspektiv som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 februari 2018 i mål nr P 4520-17 ).

C. P. har vidare anfört att nu aktuell mark inte har brukats sedan mitten av 70-talet och därför gjort gällande att marken inte är brukningsvärd. Till stöd för påståendet har han även åberopat en skrivelse, daterad den 17 augusti 2021, av lantbrukaren P. G. . I skrivelsen anger P. G. att arealen är för liten för att det ska vara praktiskt att bruka med de maskiner som används i dagens jordbruk. Vidare anges att markbiten är för liten för att avkastningen skulle motsvara det arbete det skulle innebära att bruka den. Han anger även att ett brukande av markbiten skulle medföra störningar i form av lukt och buller eftersom markbiten ligger mitt i byn.

Det aktuella förhandsbeskedet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och garage på ett öppet markområde om cirka 0,45 hektar, varav den tänkta tomtplatsen uppgår till cirka 2 000 m<sup>2</sup>. Av utredningen i målet framgår att fastigheten X är taxerad som lantbruksenhet. Det framgår också att jordbruksstöd har utgått för markområdet under åren 2009 och 2010, men inte för år 2011 eftersom marken ansågs ha en annan användning. Vidare framgår att den aktuella marken tidigare har varit brukad.

Mark- och miljödomstolen ifrågasätter inte att förhandsbeskedet omfattar ett tämligen begränsat markområde. Med hänsyn till markens närhet till sammanhängande jordbrukslandskap och att marken tidigare varit brukad kan det dock inte kan uteslutas att det i framtiden kommer att finnas behov och intresse av att bruka marken. Mot bakgrund av vad som framkommit om marken får det anses utrett att den utgör sådan brukningsvärd jordbruksmark som avses i 3 kap. 4 § miljöbalken (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 9 april 2021 i mål nr

P 6073-20 och den 30 april 2021 i mål nr P 2501-20). Vad C. P. har anfört ändrar inte den bedömningen.

*Kan marken ändå tas i anspråk?*

För att marken ska få tas i anspråk krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken att marken behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Mark- och miljödomstolen bedömer, liksom länsstyrelsen, att det allmänna intresset av att bevara brukningsvärd jordbruksmark får i detta fall anses väga tyngre än C. Ps. intresse av att uppföra ett enbostadshus med garage.

Mark- och miljödomstolen finner alltså, i likhet med länsstyrelsen, att marken inte får tas i anspråk för den sökta bebyggelsen. Länsstyrelsens beslut ska därför stå fast. Vad C. P. har anfört ändrar inte domstolens bedömning. Hans överklagande ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 22 oktober 2021.

Magnus Bygdemark

Daniel Janonius Löwgren

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Magnus Bygdemark och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren. Föredragande har varit tingsnotarien Daniel Cloustierna.