



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060102

**DOM**  
2023-04-11  
Stockholm

Mål nr  
F 2317-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-02-04 i mål nr F 6725-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

T.E.

Ombud: L.Å.

## Motparter

1. Prästlönetillgångar i Västerås Stift
2. Länsstyrelsen i Örebro län

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna A och B i Lindesbergs kommun (Lantmäterimyndighetens ärende nr T18460)

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens beslut den 20 augusti 2021, ärende nr T18460, och återförvisar förrättningen till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i enlighet med vad som framgår av skälen i denna dom.

Dok.Id 1877830

**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

T.E. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa förrättningen till lantmäterimyndigheten med föreskrift om att fastighetsbildningsbeslutet ska ändras i enlighet med något av hans yrkanden enligt vad som redovisas nedan.

I *första hand* ska fastigheten B ombildas till en fastighet för bostadsändamål och näringsverksamhet i form av i första hand odling och vedbrand ("alternativ 1"). Om fastigheten ska klassificeras som en fastighet för deltidjordbruk eller som en bostadsfastighet med kombinerat ändamål överlämnas till domstolen att bedöma.

I *andra hand* ska fastigheten B ombildas till en bostadsfastighet med kompletterande ändamål för odling och vedbrand, genom att ett mindre område (ca två hektar) överförs från A till B (*alternativ 2 a*). Om Mark- och miljööverdomstolen skulle anse att inte hela markområdet kan överföras till B modifieras andrahandsyrkandet i enlighet med vad länsstyrelsen tillstyrkt i frågan om strandskyddet genom att den mark, ca 700 kvadratmeter, som ligger inom strandskyddat område utesluts (*alternativ 2 b*).

Vad gäller tredjehandsyrkandet (*alternativ 3*) har lantmäterimyndigheten utformat beslutet på ett sätt som inte överensstämmer med hans slutliga yrkanden i den delen varför fastighetsbildningsbeslutet av den anledningen ska upphävas och ärendet återförvisas till lantmäterimyndigheten för förnyad hantering. Det har dessutom inträtt ändrade förhållanden sedan mark- och miljödomstolens dom i form av en beviljad strandskyddsdispens för ett skärmtak.

T.E. har i allt väsentligt anfört samma grunder och omständigheter som i mark- och miljödomstolen.

**Prästlönetillgångar i Västerås Stift** har getts tillfälle att yttra sig över överklagandet, men har inte avhört.

**Länsstyrelsen i Örebro län** har förklarat sig inte ha något att erinra mot att den yta som skärmtaket upptar på marken införlivas med fastigheten B och har i övrigt inte haft några synpunkter att lämna.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### **Kort sammanfattande bakgrund**

T.E. äger fastigheten B. Prästlönetillgångar i Västerås stift äger den intilliggande fastigheten A. T.E. ansökte tillsammans med Prästlönetillgångar i Västerås stift om fastighetsreglering och yrkade att delar av mark från A skulle överföras till B. T.E. framställde tre alternativa yrkanden där alternativ 1 innebar marköverföring om 7,8 ha, alternativ 2 överföring av 2,6 ha och alternativ 3 överföring av drygt 7 000 m<sup>2</sup>. I Mark- och miljööverdomstolen motsvaras alternativ 2 av alternativ 2 a, medan alternativ 2 b motsvarar alternativ 2 exklusive den mark om 700 m<sup>2</sup> där strandskydd råder.

Alternativen 1 och 2 omfattar delvis mark där strandskydd råder. Samtliga alternativ utom det tredje omfattar även mark där ledningsrätt är upplåten till Svenska Kraftnät.

Lantmäterimyndigheten beslutade om fastighetsreglering i enlighet med vad som angavs vara T.E.s tredjehandsyrkande. I sina överklaganden till mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen har T.E. anfört att lantmäterimyndigheten inte tog ställning till hans tredjehandsyrkande såsom det slutligen kom att utformas och att den beslutade fastighetsregleringen därför inte svarar mot något yrkande som har framställts i målet.

### **Rättsliga utgångspunkter**

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att ett flertal frågor aktualiseras i målet, däribland frågan vad som kan utgöra en lämplig jordbruksfastighet samt huruvida

upplåten ledningsrätt och rådande strandskydd utgör hinder mot fastighetsreglering i enlighet med T.E.s första- eller andrahandsyrkande.

Som utgångspunkt gäller att fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Detta framgår av 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Lämplighetsprövningen ska knyta an till fastighetens användningssätt och göras utifrån det av sökanden angivna ändamålet.

Vid tillkomsten av fastighetsbildningslagen ansågs det inte lämpligt att lägga mer mark till bostadsfastigheter än vad som har karaktären av en bostadstomt. Tanken bakom den begränsningen var att marken skulle utnyttjas effektivt men också att allmänhetens tillträde till markområden för det rörliga friluftslivet inte skulle hindras eller försvåras. (Jfr prop. 1969:128 s. B 113 och 1156 f.).

Av regionalpolitiska skäl gjordes 1991 ändringar i fastighetsbildningslagen som ökade möjligheterna att föra mark till bostadsfastigheter. Det blev möjligt att på landsbygden lägga mark för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande verksamhet till en bostadsfastighet. I förarbetena angavs att det i vissa undantagsfall bör accepteras att en sådan större fastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kulturmiljöer. Vidare angavs att det av förrättningshandlingarna bör framgå vilken mark som används eller får användas som tomt. (Se prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff.)

I de flesta fall innebär bildandet av en bostadsfastighet inom strandskyddsområde att allmänhetens tillträde försvåras och alltså att strandskyddets syften motverkas. Redan den risk för en förändring av markens karaktär som finns på grund av att marken får ingå i en bostadsfastighet kan innebära att syftena med strandskyddsbestämmelserna motverkas. (Se rättsfallet NJA 2022 s. 133 p. 25.)

Av 3 kap. 5 § FBL framgår vidare att för en jordbruksfastighet ska anses lämpad för sitt ändamål ska den ha en sådan storlek, sammansättning och utformning att den

medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen härav ska hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn ska tas till intresset av att sysselsättning och bosättning på glesbygden främjas.

I förarbetena till 3 kap. 5 § FBL har bland annat följande uttalanden gjorts avseende det företagsekonomiska villkoret. Vid bedömningen av om en jord- eller skogsbruksfastighet är lämpad för sitt ändamål ska utgångspunkten vara att den medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Detta innebär att det företag som ska bedrivas på fastigheten alltid måste lämna ett visst positivt bidrag till brukarens försörjning. Enligt paragrafen uppställs alltså inte något allmänt krav på att det företag som bedrivs fastigheten ska kunna ge brukaren hans huvudsakliga utkomst. För jordbruksfastigheter torde det dock fortfarande vara naturligt att ha det som utgångspunkt. Denna utgångspunkt bör vara möjlig att avvika från när det finns förutsättningar att kombinera verksamheten på fastigheten med annan verksamhet på orten eller när regionalpolitiska intressen talar för det. (Se prop. 1993/94:27 s. 30.)

Vidare anges, såvitt är av intresse, följande. I lagtexten har också tagits in en särskild föreskrift om att möjligheterna till kombinationsverksamhet generellt ska beaktas vid bedömningen av om ett företag ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Hänsyn ska sålunda generellt tas till förutsättningarna att kombinera jord- eller skogsbruket med annan verksamhet på orten. Den verksamhet som företaget på fastigheten kan kombineras med kan vara entreprenadrörelse, hantverk, hemslöjd, stuguthyrning, turistverksamhet, småindustri m.m. Även inkomst av tjänst ska räknas hit. (Se prop. 1993/94:27 s. 31.)

### **Frågan om fastighetsreglering enligt alternativ 1 kan medföra att en lämplig jordbruksfastighet bildas**

Alternativ 1 innebär att mark om 7,8 ha överförs från A till B. Enligt T.E. är hans avsikt att efter fastighetsregleringen nyttja den tillkommande marken för julgransodling. T.E. har därvid åberopat en kalkyl på det förmodade ekonomiska utfallet av företaget.

Av kalkylen framgår att den årliga kostnaden för julgransodlingen har uppskattats till 280 000 kr, vilket ska ställas i relation till intäkterna från företaget, vilka uppskattats till 500 000 kr per år. Granodlingen har en omloppstid om 6-7 år, vilket också framgår av kalkylen. T.E. har även åberopat ett avtalsutkast mellan honom och Svenska Kraftnät avseende möjligheten till odling av julgranar i ledningsgatan.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den ingivna kalkylen är mycket kortfattad och i avsaknad av någon mer ingående beskrivning av verksamheten. Av kalkylen kan dock utläsas att den uppskattade vinsten av företaget skulle uppgå till ca 220 000 kr per år, vilket skulle ge ett månatligt utfall om ca 18 000 kr brutto.

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta att julgransodlingen skulle kunna lämna ett positivt bidrag till T.E.s försörjning. Det kan dock ifrågasättas om den skulle kunna utgöra T.E.s huvudsakliga inkomstkälla. Som ovan framgått är det dock inte en förutsättning att jordbruksverksamheten utgör brukarens huvudsakliga inkomstkälla. Det är således i och för sig möjligt för T.E. att kombinera julgransodlingen med andra inkomstkällor.

Vid fastighetsbildning ska emellertid en bedömning göras av den nybildade fastighetens lämplighet för det angivna ändamålet. En jordbruksfastighet ska således kunna fungera som sådan även om fastigheten byter ägare. Mark- och miljööverdomstolen menar att det kan ifrågasättas om en fastighet bildad enligt alternativ 1, sett till dess storlek, sammansättning och utformning, kan utgöra en lämplig jordbruksfastighet. Det ska därvid beaktas att en ny ägare av fastigheten kan vilja bruka marken på ett annat sätt än T.E.. Vid en sammantagen bedömning finner därför Mark- och miljööverdomstolen att en fastighet bildad enligt förstahandsyrkandet inte kan utgöra en lämplig jordbruksfastighet. Den bedömningen görs oaktat möjligheten för en ny fastighetsägare att kombinera jordbruksverksamheten med andra inkomstkällor.

**Frågan om ledningsrätten utgör hinder för fastighetsbildning (alternativ 1 och 2)**

Mark- och miljööverdomstolen övergår till att pröva om det är möjligt att bilda en kombinationsfastighet i enlighet med vad som yrkats i första eller andra hand.

Såväl lantmäterimyndigheten som mark- och miljödomstolen har bedömt att ledningsrätten utgör ett hinder för fastighetsreglering enligt alternativ 1 och 2. En betydande del av den mark som omfattas av alternativ 1 och 2 är belägen inom ledningsgata. Den omständigheten medför givetvis en begränsning i förhållande till markägarens möjligheter att nyttja marken. Enligt domstolens bedömning innebär en ledningsrätt över jordbruksmark dock en tämligen ringa belastning för fastigheten förutom på de platser där stolpar, stag m.m. placeras. Det är i de allra flesta fall möjligt att använda marken under ledningen för odling av jordbruksgrödor.

T.E. har anfört att han ska bedriva julgransodling på den aktuella marken. Det framgår av utredningen i målet att ledningsrättshavaren Svenska Kraftnät ställer sig positiv till detta och även har tagit fram ett avtalsutkast där markanvändningen under ledningarna regleras. Mark- och miljööverdomstolen finner, i motsats till underinstanserna, att ledningsrätten inte utgör något hinder mot fastighetsreglering enligt alternativ 1 och 2.

**Frågan om strandskydd utgör hinder mot fastighetsreglering (alternativ 1 och 2 a)**

En betydande del av alternativ 1 omfattas av strandskydd. Detta gäller även alternativ 2 i den utformning som T.E. i första hand förespråkar (alternativ 2 a).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det inte finns någon närmare utredning i frågan om fastighetsregleringen skulle främja vården av intressanta kultur- och naturmiljöer.

Som tidigare anförts kan det dock i vissa situationer, när risken för privatisering är begränsad, finnas möjlighet att bilda kombinationsfastigheter inom strandskyddat område också i andra fall än när det skulle främja vården av intressanta natur- och

kulturmiljöer. En bedömning måste då göras av fastighetens utformning och omfattning och den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten.

I förevarande fall ligger hela B, dvs. den fastighet till vilken mark ska överföras, inom strandskyddat område. Av allt att döma är den strandskyddade mark som omfattas av alternativ 1 och 2 a allemansrättsligt tillgänglig. Det har i målet framkommit uppgifter om att den aktuella marken på A redan idag brukas för odling. T.E. avser dock att nyttja marken för annat ändamål än det marken idag nyttjas för genom den planerade julgransodlingen. Delar av den strandskyddade mark som T.E. önskar överföra genom fastighetsreglering gränsar även till hans egen fastighet. Vad särskilt avser den marken bedömer Mark- och miljööverdomstolen att sökt fastighetsbildning skulle öka risken för privatisering. Beträffande alternativ 2 a är det strandskyddade området förvisso mindre omfattande. Marken är dock belägen inom det område där domstolen har bedömt att risken för privatisering skulle öka.

Vid en sammantagen bedömning delar därför Mark- och miljööverdomstolen underinstansernas bedömning att det föreligger hinder mot fastighetsbildning med hänsyn till strandskyddsbestämmelserna.

#### **Fastighetsreglering enligt alternativ 2 b m.m.**

I en alternativ utformning av sitt andrahandsyrkande har T.E. låtit strandskyddad mark utgå (alternativ 2 b). Mark- och miljööverdomstolen har ovan gjort bedömningen att den upplåtta ledningsrätten inte utgör hinder och kan konstatera att strandskyddsbestämmelserna inte längre kan utgöra hinder mot fastighetsreglering.

Lantmäterimyndigheten har emellertid inte prövat detta alternativ fullt ut.

#### **Tredjehandsyrkandet**

Den fastighetsreglering som lantmäterimyndigheten kom att besluta har inte fullt ut motsvarat vad T.E. ansåg var hans tredjehandsyrkande, så som det slutligt kom att utformas, dvs. att även den mark som är belägen under det aktuella skärmtaket ska överföras till B. Länsstyrelsen har inte haft någon erinran mot



att hela den yta som skärmtaket upptar införlivas i fastigheten B. Det har också upplysts att T.E. har beviljats strandskyddsdispens för skärmtaket. Erforderliga justeringar i fastighetsregleringsärendet med anledning av skärmtaket skulle kunna vidtas vid fortsatt handläggning av lantmäterimyndigheten.

### **Sammanfattning**

Mark- och miljööverdomstolen anser mot bakgrund av nu gjorda bedömningar att lantmäterimyndighetens beslut ska undanröjas och att förrättningen ska återförvisas till myndigheten för prövning av ansökan enligt alternativ 2 b och yrkande 3.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Lars Olsson, tekniska rådet Jan Gustafsson samt tf. hovrättsassessorn Henriette Fornas Minerskjöld, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-02-04  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 6725-21

## **PARTER**

**Klagande**  
T.E.

Ombud: I.B.G.

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 20 augusti 2021 i ärende nr T18460

## **SAKEN**

Fastighetsreglering berörande fastigheterna A och B i Lindesbergs kommun

---

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
-

## BAKGRUND

T.E. ansökte i november 2018 om fastighetsreglering berörande A och B i Lindesbergs kommun. Lantmäteriet (LM) fattade i februari 2020 fastighetsbildningsbeslut i enlighet med ansökan. Förrättningen överklagades av Länsstyrelsen i Örebro län, varpå mark- och miljödomstolen i dom den 2 september 2020 (F 2084-20) undanröjde samtliga beslut i förrättningen då fastighetsregleringen stred mot 3 kap. 1-2 §§ samt 7 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, och återförvisade förrättningen till LM för fortsatt handläggning för att sökanden skulle få tillfälle att jämka sin talan. Den 20 augusti 2021 fattade LM ett nytt fastighetsbildningsbeslut i enlighet med T.E.s tredjehandsyrkande och avslutade förrättningen. Beslutet har överklagats av T.E..

## YRKANDEN M.M.

T.E. har yrkat att mark- och miljödomstolen, med upphävande av vad som får förstås vara ett inställandebeslut avseende Eskilssons första och andrahandsyrkande i förrättningen, återförvisar förrättningen till LM med föreskrift om att fastighetsbildningsbeslutet avseende fastighetsregleringen mellan A och B ändras i enlighet med förstahandsyrkandet och i andra hand till andrahandsyrkandet. I tredje hand har T.E. yrkat att domstolen ska upphäva fastighetsbildningsbeslutet med föreskrift om en mindre arealjustering så att ett skärmtak hamnar inom B:s fastighetsgräns.

E. yrkar syn på plats för att domstolen ska få bättre förståelse för de rådande ägoslagsförhållandena och de naturliga avgränsningar som råder.

T.E. har som stöd för sina yrkanden anfört i huvudsak följande.

### *Förstahandsyrkande – marköverföring 7,8 ha*

Syftet med fastighetsregleringen är att få till en bebyggd sammanhållen brukningsenhet för deltidjordbruk och samtidigt renodla ägoslagen på den avstående fastigheten. Det är en mer effektiv markanvändning att separera åkermark/inte produktiv skogsmark, från den produktiva skogsmarken som är den verksamhet som drivs på

A. I syfte att bibehålla den befintliga jordbruksenhet som naturligt avgränsas av den produktiva skogsmarken kring brukningscentrat på B är därför förstahandsyrkandet att föra denna jordbruksmark till B. Med överföringen uppnås en väl lämpad areal för deltidjordbruk. Vidare medför överföringen att de två olika ägoslagen som utgör respektive huvudverksamhet för de två fastigheterna renodlas för bättre skötsel (jmf. MÖD 2021-05-20, F 12539-19). Guldsmedshyttan utgör även glesbygdsområde, varpå bestämmelserna i 3 kap. 5 § FBL kring att särskild hänsyn ska tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas ska tillämpas. E. har i ärendet visat på goda ekonomiska kalkyler varför B i enlighet med yrkandet skulle komma att utgöra ett lämpligt deltidjordbruk i kombination med annan sysselsättning på orten (entreprenadverksamhet). Sammantaget måste bestämmelserna i 3 kap. 5 § FBL anses vara uppfyllda.

LM menar också i sina beslutsskäl att ledningsrätten utgör ett hinder för att fastigheten ska utgöra en lämplig jordbruksfastighet eftersom rådigheten över marken är begränsad. Det är ett beslutsskäl som inte är i linje med Lantmäteriets Handbok LL (2021-10-05, s. 78). Om ett sådant resonemang som LM anfört i förrättningen skulle föras för all mark som idag brukas under eller över utlagd ledningsrätt, skulle stora arealer anses helt obrukbara. I stället får det anses allmänvanligt att mark be-lagd med ledningsrätt nyttjas för odling. Ledningsrättshavaren har ställt sig positiva till ett samnyttjande. Fastighetsbildningen leder inte heller till ett ändrat ändamål, och eftersom det inte finns något annat stöd i vare sig förarbeten, ledningsrättslagen eller praxis till att neka fastighetsbildningen med den grunden som LM anger, ska fastighetsbildningen anses vara tillåten även med hänsyn till ledningsrätten inklusive de fysiska kraftledningarna på platsen.

B, inklusive området med omkringliggande jordbruksmark som nu har brukats och nyttjas av E. med familj sedan fastigheten avstyckades år 1985, har varit ianspråktagen för den pågående markanvändningen sedan långt före de generella strandskyddsreglerna infördes 1975. Följaktligen är området närmast Hammarskogsån inom B lagligen ianspråktaget för

den pågående markanvändningen och fastighetsbildningen saknar därmed någon som helst påverkan på strandskyddets syften. Att jordbruksmarken och brukningscentrat tidigare utgjort en fastighet (C) och att jordbruksmarken länge har varit en naturlig del av gården Södra Hammarskogen, får visa på att fastigheten som enhet blir varaktigt lämpad i enlighet även med hänsyn till 3 kap. 1 § FBL.

Den faktiska pågående markanvändningen bör visa på områdets lämplighet att ingå i B för det yrkade ändamålet. Markanvändningen kommer inte att ändras av yrkad fastighetsreglering. E. menar inte att regleringsområdet är att anse som ianspråktagen på ett sådant sätt att allemansrätten är utsläckt. Däremot bör rimligen ändamålet med B som deltidjordbruk och hur fastigheten har använts allt sedan tillkomsten även har brukat den omkringliggande marken, påverka styrkan i det allmänna strandskyddsintresset. Båda fastigheterna sedan lång tid har ägts, nyttjats och förvaltats på samma sätt som fastighetsbildningen avses anpassas efter. En överföring av området till B kan i förlängningen i stället antas bidra till att områdets karaktär bevaras och naturvärdena skyddas genom att marken hålls öppen med småskalig skötsel av de skyddsvärda miljöerna.

LM har framfört att marken lämpligare ska upplåtas med nyttjanderätt. Eftersom marken idag ingår i A och Svenska kraftnät innehar ledningsrätten verkar ett trepartssamordnande med ägaren till B mindre lämpligt. Att ägande och brukande normalt ska hänga samman är grunden för att överhuvudtaget ha lämplighetskrav på fastigheter. Att vid ett ombildande av fastigheten planera för att brukandet ska ske med annan indelning än fastighetsindelningen kan därför inte anses som lämpligt (jfr. MÖD 2021-05-20, F12539-19).

*Andrahandsyrkandet – marköverföring 2,6 ha*

LM har avseende det nekade andrahandsyrkandet framfört att det inte skulle vara lämpligt att odla på mark belagd med ledningsrätt och att det inte är lämpligt att en ledningsrätt ligger på en kombinationsfastighet för bostad med mindre odling och

vedbrand samt att en mindre del av området är belagt med strandskydd. Att hänvisa till att en kombinationsfastighet inte skulle vara lämplig för att delar av marken är belagd med ledningsrätt måste anses vara helt ogrundat. Ledningsrätten och den brukade marken under utgör pågående tillåten markanvändning och är inte något som påverkas av yrkad fastighetsreglering. Inte heller kan det antas att grödor, vare sig det är julgranar eller lägre grödor, kan utgöra ett hinder för ledningshavaren. Tvärtom har ledningshavaren skriftligen godkänt och uppmuntrat ett samnyttjande av marken.

B blir efter ombildningen en lämplig bostadsfastighet kombinerad med möjlighet till vedbrand och mindre odling i enlighet med 3 kap. 1 § FBL. Markarealen blir drygt 2,6 hektar. De marginalområden som är belägna inom strandskydd är till stor del redan ianspråktagna för kompletterande bostadsändamål varför dessa ianspråktagna delar kan tilläggas det som utgör bostadstomt (jmf t.ex. MMD Vänersborgs TR 2014-10-08, F 1212-14). Övriga delar, både inom och utom strandskydd, utgör ett lämpligt komplement till bostadsändamålet och ombesörjs via naturvårdande skötsel. Det är dessutom endast inom en mindre del av området som berörs av strandskyddsbestämmelserna. Risken får anses vara minimal att det för allmänheten kommer att framstå som att detta marginalområde inte får beträdas om B ombildas enligt andrahandsyrkandet. I RÅ 1996 ref. 44 uttalade HFD att en grundläggande princip är att vid inskränkningar i den enskildas möjligheter att utnyttja sin egendom är att det föreligger en rimlig balans mellan vad det allmänna vinner på ingreppet och vad den enskilda förlorar. En sådan proportionalitetsprincip måste alltid beaktas. Syftet med strandskyddsbestämmelserna kring Hammarskogsån får anses vara tillgodosedda även vid ett genomförande av andrahandsyrkande (jmf. 7 kap 25 § MB).

I lagkommentaren till FBL anges 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.” I det här fallet är delar av de strandskyddade området även belagt med ledningsrätt, varpå möjligheten till kompletterande bebyggelse/ianspråktagande är obefintlig.

En situation där det enligt förarbetena är möjligt att bilda en fastighet för kombinerat ändamål inom strandskyddat område är när det uppstår en positiv effekt även för allmänintresset, t.ex. genom att det främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer (prop. 1989/90:151 s. 22-23). Utifrån hur Södra Hammarskogen har byggts och fastighetsindelningen sedan lång tid sett ut, bör nu begärd fastighetsbildning även anses kunna främja vården av intressanta kulturmiljöer. Människor har historiskt sett alltid bosatt sig i närheten av vatten. I vissa delar av Sverige finns det så mycket vattendrag att befintliga bostadshus inom i princip en hel kommun – från ett eller annat håll – blir belägna inom det generella strandskyddet. LM:s bedömning kan inte tolkas på annat sätt än att myndigheten anser att prövningen är binär – inom den (teoretiska) 100 m-gränsen anses syftet alltid motverkas, i stället för att LM prövar om och i så fall hur syftet påverkas i det här enskilda fallet. Med antalet sjöar och vattendrag som finns i vårt land i åtanke, och att människans bosättningar som regel alltid gjorts i närheten av vattendrag – innebär LM:s hantering att 1991-års justeringen i fastighetsbildningslagen i princip inte blir tillämpbar någonstans. Begärd fastighetsbildning avser befintliga bebyggelse. Det kan inte antas att syftet med gällande skyddsbestämmelser skulle motverkas om den sökta åtgärden tillåts. En överföring av mark som idag redan brukas utifrån gården Södra Hammarskogen, från A till B, kan snarare bidra till att områdets karaktär bevaras och naturvärdena skyddas genom att marken hålls öppen på ett naturvårdande sätt.

LM har av allt att döma nekat ett genomförande av andrahandsyrkandet enbart med hänvisning till att begärd ombildning strider mot bestämmelsen i 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Något närmare skäl på vilket sätt andrahandsyrkandet motverkar syftet

med strandskyddsbestämmelserna redovisas däremot inte. Den motivering som LM anger, är enbart vad länsstyrelsen anfört i samrådet. Det framgår dock inte av vilka skäl den mark som brukas från gården inte kan överföras till B. LM har i beslutsskälerna inte heller närmare angivit på vilket sätt strandskyddet kan komma att motverkas av att marken förs till B.

Vid telefonsamtal med LM framförde E. att i det fall länsstyrelsen skulle ställa sig negativa till reglering skulle andrahandsyrkandet justeras. Vid sammanträdet den 28 april 2021 framfördes återigen att andrahandsyrkandet är justerat till att exkludera strandskyddad mark. Vad gäller andrahandsyrkandet begär E. därför att MMD i första hand återförvisar ärendet med föreskrift om att det ska genomföras enligt andrahandsyrkandet så som det är formulerat i ansökan ("2 a") och i andra hand att det genomförs enligt de justerade andrahandsyrkandet som E. framfört muntligen via telefonsamtal och vid lantmäterisammanträde ("2 b"). LM har helt förbisett att hantera denna justering av yrkandet.

#### *Tredjehandsyrkande – marköverföring 1 ha*

Vid fältarbetet har E. fört samtal med mätningssingenjören och muntligen yrkat på att den nya gränsen ska förläggas så att det befintliga skärmtaket, som uppdragats vid fältarbetet ligga precis utanför nuvarande fastighetsgräns, ska hamna inom B. Mätningssingenjören mätte vid fältarbetet in den önskade gränsdragningen och redovisade att avvikelserna motsvarande en differens om ca 50 kvm i jämförelse med överenskommelsen mellan B och A. Mätningssingenjören åtog sig att vidareförmedla justeringen i yrkandet till flm, vilken också bekräftade att informationen förmedlats. I beslutshandlingarna har dock LM inte behandlat frågan vidare innan fastighetsbildningsbeslutet meddelades och förrättningen avslutades. LM:s processhantering i slutet av ärendet får anses stå i strid mot god förvaltningssed och även mot 4 kap. 25 § FBL. LM fick vid fältarbete en tydlig begäran om att fastighetsägaren, efter att nya fakta hade uppdragats vid fältarbetet, justerade sitt tredjehandsyrkande. Det finns också sådant utrymme i den överenskommelse (mindre jämkningar ska tålas utan ersättning) som ligger till



grund för fastighetsregleringen. Dessutom har LM helt förbisett att hantera justeringen av yrkandet från fältarbete i beslutsprotokollet. Något som får anses bekräftas av LM:s dagboksskrivelse den 17 september 2021 där det framgår att E. framfört att kommunikationen inte varit god och att flm tar åt sig kritiken och avser bättra sig.

#### *Sammanfattning*

E. konstaterar att samtliga villkor i 3 kapitlet FBL är uppfyllda för att om-bilda B till en fastighet för deltidjordbruk, varför förstahandsyrkandet ska tillåtas. Vidare menar E. att ett genomförande av andrahandsyrkandet inte motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna eller de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL varpå B kan ombildas till en bostadsfastighet med kompletterande ändamål för odling och vedbrand. Vidare har E. och länsstyrelsen enats i frågan om strandskydd om att visst område (ca 700 kvm) justeras till att uteslutas ur andrahandsyrkandet, varpå detta justerande yrkande ska genomföras. Vad gäller tredjehandsyrkandet har LM utformat beslutet på ett sätt som inte är i överensstämmelse med något yrkande varför fastighetsbildningsbeslutet av den anledningen ska upphävas och ärendet ska återförvisas till LM för förnyad hantering.

#### **DOMSKÄL**

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

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hålla syn på stället, om det behövs. Domstolen anser inte att syn behövs för det avgörande som är aktuellt i målet. Yrkandet om syn ska därför avslås.

T.E. har i första hand yrkat att ett område om 7,8 ha överförs från A (skogsbruksfastighet) till B (bebyggd bostadsfastighet). Det aktuella området består av åker- och skogsmark och är beläget

till viss del inom strandskydd och till stor del i en ledningsgata. Ändamålet med fastighetsregleringen är enligt den klagande att bilda en sammanhållen brukningsenhet för deltidjordbruk och renodla ägoslagen på A. LM har bedömt att fastighetsbildningen strider mot 3 kap. 1 §, 2 § och 5 § FBL. Mark- och miljödomstolen gör ingen annan bedömning. T.E.s förstahandsyrkande ska därför avslås.

Andrahandsyrkandet avser överföring av ett område om 2,6 ha, åker- och skogsmark, från A till B. Avsikten med fastighetsregleringen är att bilda en bostadsfastighet med möjlighet till mindre odling och veduttag. Inom ramen för andrahandsyrkandet finns ett ytterligare yrkande där det område som önskas överföras har justerats för att inte omfatta ett område som omfattas av strandskydd. LM har bedömt att fastighetsregleringen strider mot 3 kap. 1-2 §§ FBL. Mark- och miljödomstolen anser, liksom LM, att det inte är förenligt med 3 kap. 1 § FBL att överföra mark som till övervägande del består av en ledningsgata till en bostadsfastighet. Vad T.E. har anfört föranleder inte någon annan bedömning. Andrahandsyrkandet ska därför avslås.

LM har beslutat om fastighetsbildning i enlighet med T.E.s tredjehandsyrkande. E. anser dock att beslutet är utformat på ett sätt som inte är i överensstämmelse med något yrkande varför fastighetsbildningsbeslutet ska upphävas och ärendet ska återförvisas till LM för förnyad hantering. Han gör i överklagandet gällande att han, i samband med fältarbetet, muntligen yrkat att den befintliga fastighetsgränsen ska flyttas så att ett skärmtak hamnar innanför B.s gränser. Ett yrkande i en förrättning ska enligt FBL framställas skriftligen eller muntligen i samband med sammanträde. Av dagboksbladet framgår att det i samband med fältarbete inkom yrkande/medgivande om särskild gränsutmärkning. I övrigt framgår inte att något ytterligare yrkande om justering av T.E.s tredjehandsyrkande inkommit. Mark- och miljödomstolens bedömning är att inget formellt yrkande om ändrad utformning av marköverföringen har inkommit inom ramen för förrättningen. LM har beslutat i enlighet med det yrkande som funnits i

förrättningen. Det finns därför inte skäl att återförvisa ärendet för förnyad handläggning. Även tredjehandsyrkandet ska därför avslås. Sammanfattningsvis ska överklagandet avslås.

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

Överklagande senast den 25 februari 2022. Prövningstillstånd krävs.

Peter Winge

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Peter Winge, ordförande, och tekniska rådet Monica Lagerqvist Nilsson.



## Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).