



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2024-06-11
Stockholm

Mål nr
F 4601-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-03-14 i mål nr F 6716-22,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Jönköpings län
551 86 Jönköping

Motpart

1. MAEO

2. OLTJ

Adress som 1

3. Prästlönetillgångar i Växjö stift, 829502-4189

Box 527

351 06 Växjö

SAKEN

Avstyckning från fastigheten A i Jönköpings kommun
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer F196280)

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 2065861

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen i Jönköpings län har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska upphäva lantmäterimyndighetens beslut rörande avstyckning från fastigheten A i Jönköpings kommun, i den del förrättningen avser den blivande styckningslotten B, och att förrättningen ska ställas in i den delen.

Prästlönetillgångar i Växjö stift har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

MAEO och **OLTI** har getts tillfälle att yttra sig över länsstyrelsens överklagande men har inte hörts av.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Länsstyrelsen har anfört bl.a. följande. På skifte 2 finns en ekonomibyggnad som har funnits där sedan innan strandskyddet infördes 1975. Det har i ärendet inte framkommit att marken på skifte 2 därefter lagligen har ianspråktagits. En ekonomibyggnad genererar i normalfallet inte någon privat hemfridszon. Ekonomibyggnaden på skifte 2 kan inte heller anses ha ett sådant samband med bostadshuset att området av den anledningen kan anses ianspråktaget. Det går en vandringsled mellan skifte 1 och skifte 2, vilket bekräftar att skifte 2 är allemansrättsligt tillgängligt och inte ianspråktaget som tomtmark. Skifte 2 omfattas således inte av någon privat hemfridszon. Storleken på den blivande bostadsfastigheten B skulle bli 5 154 m² och en sådan vidsträckt tomtplats inom strandskyddsområde skulle innebära att allmänhetens tillträde till området skulle försvåras. Avstyckningen skulle medföra ökad privatisering och strida mot strandskyddsbestämmelsernas syfte.

Prästlönetillgångar i Växjö stift har anfört bl.a. följande. Ekonomibyggnaden på skifte 2 hör samman med bostadshuset på skifte 1 och utgör en naturlig del av gårdscentrat, och har alltid använts av arrendatorerna tillsammans med bostadshuset,

även innan strandskyddet infördes. Den tillhörande gårdsplanen intill ekonomi-
byggnaden är hårdgjord för att kunna användas för hantering av exempelvis maskiner,
redskap samt potatislager. Området är därmed ianspråktaget. Det faktiska ändamålet
och användningen ändras inte genom den sökta avstyckningen. Marken runt ekonomi-
byggnaden är endast medtagen för att det ska vara möjligt att underhålla byggnaden.
Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs eftersom det endast är 3–4 meter
mark som inkluderas bakom ekonomibygnaden i riktning mot Lillån. Området består
där av ett stup/ravin som börjar ca 1 meter från ekonomibygnaden. Vidare ingår inte
vägen, tillika vandringsleden, som går mellan skifte 1 och 2, vilket säkerställer
allmänhetens tillgång till området.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

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

Till en bostadsfastighet har det ansetts att det normalt inte bör läggas mer mark än vad
som har karaktär av bostadstomt. Denna princip har ansetts vara rimlig bl.a. från den
synpunkten att, om en tomtplats tillåts vara alltför vidsträckt, torde vissa delar av den i
allmänhet bli så extensivt använda att de knappast kan anses vara stadigvarande
nyttjade för bostadsändamål. (Jfr prop. 1969:128 s. B 113 och 1156 f.)

Vid fastighetsbildning får syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas. Om
det på grund av ett särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan
därmed jämförlig åtgärd i strid mot strandskyddsbestämmelserna, hindrar det som nu
har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas.
(Se 3 kap. 2 § andra stycket FBL.) Av praxis framgår att redan bildandet av en

bostadsfastighet inom strandskyddsområde i de flesta fall innebär att allmänhetens tillträde försvåras och att livsvillkoren för växt- och djurliv kan påverkas. Redan risken att markens karaktär förändras på grund av att markanvändningen blir en annan om den får ingå i en bostadsfastighet, kan innebära att syftena med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se bl.a. rättsfallet NJA 2022 s. 133).

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Den ansökta avstyckningen avser att tillskapa en ny bostadsfastighet i två områden, varav område 1 är bebyggt med ett permanentbostadshus medan det inom område 2 finns en ekonomibyggnad. Båda områdena är belägna inom strandskyddat område för vattendraget Lillån.

Bebyggelsen inom område 1 och 2 har funnits under lång tid och utgör ett etablerat gårdscentrum. Även om de två områdena tillsammans innebär en till ytan förhållandevis stor bostadsfastighet, uppdelad i två områden åtskilda av en mindre enskild väg, bedömer Mark- och miljööverdomstolen att fastigheten får en lämplig utformning och blir lämplig för sitt ändamål. Fastighetsbildningen uppfyller sålunda villkoren i 3 kap. 1 § FBL.

När det sedan gäller fastighetsbildningens förenlighet med 3 kap. 2 § FBL gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att område 1 endast omfattar mark som ingår i den hemfridszon som genereras av bostadsbyggnaden. Bostadsbyggnaden är uppförd före införandet av det generella strandskyddet och är därmed lagligen uppförd. Den delen av fastighetsbildningen är inte heller ifrågasatt av länsstyrelsen.

Även den L-formade ekonomibyggnaden inom område 2 är uppförd före 1975 och därmed lagligen uppförd. Den mark som byggnaden upptar är därmed ianspråktagen och inte tillgänglig för allmänheten. Sydost om byggnaden finns en grusplan som, såvitt framgår av utredningen, sedan länge har använts för bl.a. uppställning och

hantering av maskiner. Markanvändningen, som har en naturlig anknytning till ekonomibyggnaden, har pågått under lång tid och kan antas ha avhållit allmänheten från att passera och vistas på gårdsplanen. Även denna mark får därmed anses vara lagligen ianspråktagen. Mot denna bakgrund är det endast en liten del av den blivande fastigheten B som i dag kan anses tillgänglig för allmänheten. Det rör sig dels om det smala området längs den norra och västra sidan av ekonomibyggnaden som medtagits i styckningslotten för att kunna underhålla ekonomibyggnaden, dels ett mindre område sydost om grusplanen som avgränsas åt tre håll av grusplanen, vägen och den bebyggda grannfastigheten.

Fastighetsbildningen syftar inte till att förändra den nuvarande användningen av marken inom område 1 och 2. Det har inte heller framkommit något som talar för att användningen av ekonomibyggnaden eller marken kring denna skulle förändras framöver. I likhet med underinstansen bedömer Mark- och miljööverdomstolen att åtgärden snarast befäster ett sedan länge bestående förhållande och användning av berörda markområden. Den omständigheten att det i område 2 skulle ingå en mindre del mark som i dag är tillgänglig för allmänheten, kan inte anses motverka strandskyddets syften i beaktansvärd mening (jfr Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 20 maj 2021 i mål nr F 11873-19). Åtgärden är därmed förenlig med 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Sammantaget är fastighetsbildningen förenlig med lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL och med 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Länsstyrelsens överklagande ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Malin Wik och Katarina Berglund Siegbahn, referent, tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs samt hovrättsrådet Katarina Welin.

Föredragande har varit Anna Bergmark.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-03-14
meddelad i
Växjö

Mål nr F 6716-22

PARTER

Klagande

Länsstyrelsen i Jönköpings län
551 86 Jönköping

Motpart

- MAEO
- Prästlönetillgångar i Växjö Stift
Box 527
351 06 Växjö
- OLTI

ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommuns beslut 2022-11-30 i ärende nr F196280, se bilaga 1

SAKEN

Avstyckning från fastigheten A, Jönköpings kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Lantmäterimyndigheten i Jönköpings kommun har i beslut den 30 november 2022, ärendenr F196280, genom avstyckning från den bebyggda jordbruksfastigheten A (stamfastigheten) bildat tre nya fastigheter (styckningslotterna) blivande B-K med ändamålet bostadsfastigheter.

Strandskydd gäller inom den blivande styckningslotten B.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har överklagat Lantmäteriets beslut till mark- och miljödomstolen i den del förrättningen avser blivande styckningslott B.

YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen i Jönköpings län (länsstyrelsen) har yrkat att

lantmäterimyndighetens beslut ska upphävas och förrättningen ställas in. Som grund för överklagandet har anförts i huvudsak följande. Den blivande fastigheten B består av två skiften (skifte 1 och skifte 2) om cirka 5 134 m².

Fastighetsregleringen berör bland annat ett område där strandskyddsbestämmelse gäller. För en större del av blivande B råder strandskydd, vilket är ett starkt sådant motstående intresse med särskilt lagstöd, som gör att stor restriktivitet ska iakttas.

Avstyckningen innebär att ändamålet ändras från jordbruksändamål till

bostadsändamål. Angående skifte 1 gör Länsstyrelsen bedömningen att marken är ianspråktagen som tomtplats. På skifte 2 finns en ekonomibyggnad som har funnits där sen innan strandskyddet infördes 1975. Det har inte framkommit i ärendet att marken på skifte 2 därefter lagligen har ianspråktagits. En ekonomibyggnad har inte någon hemfridszon och därför kan området inte ses som ianspråktaget på ett sådant sätt som avses i 7 kap. 18 c § p. 1 miljöbalken. Mot bakgrund av befintligt underlag gör Länsstyrelsen bedömningen att den blivande B inte kan betraktas som ianspråktagen för bostadsändamål eller på annat sätt ianspråktagen så att området saknar betydelse för strandskyddets syften.

Det följer av praxis att strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden är så långtgående att redan den risk som föreligger av att

mark inom strandskyddsområde får ingå i en bostadsfastighet, även med beaktande av de inskränkningar som ägarens användning av marken skulle vara underkastad, kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (jfr. Högsta domstolens avgörande NJA 1971 s. 421). Att tillåta en fastighetsbildning som medför ökad privatisering strider mot strandskyddsbestämmelsernas syften, och därmed mot 3 kap. 2 § FBL (jfr. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 21 december 2021, mål nr F 48921).

DOMSKÄL

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

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. Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Detta framgår av 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL). Till en bostadsfastighet har det ansetts att det normalt inte bör läggas mer mark än vad som har bostadstomts karaktär (jfr prop. 1969:128 s. B 113). Fastighetsbildning ska också ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas, se 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Syftet med strandskyddet är enligt 7 kap. 13 § miljöbalken (1988:808), MB att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Styckningslott 1, blivande fastigheten B ligger till delar inom strandskyddat område för Lillån. Av handlingarna i målet framgår att styckningslotten skifte 1 omfattar endast mark som lagligen blivit ianspråktagen och som tolkas som hävdad tomtmark. Skifte 2 består av ekonomibyggnad och gårdsplan samt utrymme runt byggnaden för att kunna underhålla denna. Att

ändamålet ändras för B har ingen avgörande betydelse vad beträffar vad marken får användas till. Byggnationerna har funnits sedan länge innan strandskyddet tillkom och får anses vara en naturlig tillhörande del av blivande B. Gårdsplanen med ekonomibyggnaden hänger ihop i riktning mot bostadshuset med väganslutning och byggnaderna ligger ca 30 meter ifrån varandra. Den mindre otrafikerade vägen och vandringsled mellan de olika styckningslotterna avgränsar inte heller områdena på något avgörande sätt. Den blivande fastigheten omfattar enbart mark tillhörande byggnationerna.

Området mellan ekonomibyggnaden och Lillån består av skogsmark och fastighetsbildningen säkerställer fri passage för allmänheten mellan Lillån och ekonomibyggnaden. Åtgärden befäster i huvudsak endast ett sedan länge bestående förhållande och kan därför inte anses leda till någon ökad privatisering av området. Fastighetsbildningen kommer inte heller leda till någon förändring ur allemansrättslig synpunkt jämfört med dagens förhållanden. På grund av det anförda strider därför inte fastighetsbildningen mot bestämmelserna i 3 kap 1 och 2 §§ FBL (jämför NJA 1979 s. 21 och NJA 1979 s. 466). Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 4 april 2023.

Ann Westerdahl

Björn Bodin

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ann Westerdahl, ordförande, och tekniska rådet Björn Bodin.