

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 6 oktober 2017

Mål nr

T 5255-15

KLAGANDE

1. KB

2. SB

Ombud för 1 och 2: Jur.kand. JB

LRF Konsult AB

Box 2173

550 02 Jönköping

MOTPART

Länsstyrelsen i Jönköpings län

551 86 Jönköping

SAKEN

Avstyckning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2015-09-30 i mål
F 1043-15

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer Mark- och miljööverdomstolens domslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

KB och SB har yrkat att Högsta domstolen återförvisar målet till
lantmäterimyndigheten för fortsatt förrättning.

Länsstyrelsen i Jönköpings län har motsatt sig att Mark- och
miljööverdomstolens dom ändras.

Högsta domstolen har inhämtat yttrande från Lantmäteriet.

DOMSKÄL*Bakgrund*

1. KB och SB äger fastigheten X 1:7 i Eksjö kommun. Det är en skogs-
bruksfastighet som är belägen i glesbygd och utanför detaljplanelagt område.
Fastigheten består av tre skiften och har en areal om cirka 69 hektar, varav
drygt 57 hektar skogsmark. Fastigheten är bebyggd med bostadshus, ladugård
och två mindre ekonomibyggnader.

2. KB och SB ansökte om avstyckning från fastigheten. Ändamålet är att bilda en bostadsfastighet. De vill skapa en attraktiv fastighet med stora naturvärden och med möjlighet till hästhållning och kräftfiske samt till veduttag för uppvärmning. Tanken är också att det ska bli möjligt att nyttja egen strand och strandmiljö för rekreation och bad.
3. Den tänkta styckningslotten med en sammanlagd areal om cirka 15 hektar skulle, utöver fastighetens bebyggelse med kringliggande tomt- och inägomark, bestå av ett fristående skifte som till en övervägande del utgörs av skogsmark. Det fristående skiftet förbinds med bostadsbebyggelsen genom en brukningsväg.
4. Lantmäterimyndigheten ställde in förrättningen på den grunden att fastighetsbildningen skulle innebära en skadlig delning av en skogsbruksfastighet och därför inte kunde tillåtas.
5. Mark- och miljödomstolen undanröjde lantmäterimyndighetens beslut och återförvisade målet dit för fortsatt förrättning. Mark- och miljödomstolen bedömde att såväl stamfastigheten som styckningslotten var lämplig för sina ändamål och att avstyckningen inte heller innebar en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Enligt domstolen skulle möjligheten att bruka skogen försämrats endast marginellt om avstyckningen genomfördes.
6. Mark- och miljööverdomstolen har ändrat mark- och miljödomstolens dom och fastställt lantmäterimyndighetens beslut. Domstolen har bedömt att det fristående skiftet med skogsmark ligger på ett för stort avstånd från bostaden och därför inte kan utnyttjas för veduttag eller för att förbättra bostadsmiljön. Styckningslotten ansågs därmed inte vara lämplig för sitt ändamål som bostadsfastighet. Mark- och miljööverdomstolen har vidare bedömt att styckningslotten, om denna istället prövas som en jordbruks- eller skogsbruks-

fastighet, inte uppfyller det företagsekonomiska krav som ställs på sådan fastighet.

Rättslig reglering

7. Enligt de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen ska varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Lämplighetsprövningen ska knyta an till fastighetens användningssätt och ska göras utifrån det av sökanden angivna ändamålet. Begreppet ändamål har till syfte att uttrycka vilken användning av marken som fastigheten bedöms vara lämplig för, exempelvis som bostads-, industri-, skogsbruks- eller jordbruksfastighet. Hur fastighetens bebyggelse är tänkt att användas omfattas däremot typiskt sett inte av begreppet. I vissa fall kan sökandens avsedda användning ha betydelse för lämplighetsprövningen, t.ex. när en fastighet ska användas för permanentboende i kombination med skog för uttag av husbehovsved.

8. I paragrafens andra stycke finns ett varaktighetskrav som syftar till att förhindra att fastigheter bildas för tillfälliga eller kortsiktiga ändamål av betydelse huvudsakligen för sökanden. Stycket innehåller också ett aktualitetskrav. Det innebär att fastighetsbildning inte får äga rum om den fastighet som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål inte kommer till användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Alltför stränga krav bör dock inte ställas på bevisningen. Det ska med ledning av de yttre omständigheterna kunna antas att ändamålet förverkligas inom sådan tid.

9. I 3 kap. 5–7 §§ finns särskilda bestämmelser beträffande jordbruk och skogsbruk. För sådana fastigheter gäller enligt 5 § att de för att anses lämpliga för sina ändamål ska ha en sådan storlek, sammansättning och utformning att de medger att det företag som ska bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen ska särskild hänsyn tas till möjlighet-

erna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn ska tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas.

10. Det företagsekonomiska kravet innebär i fråga om skogsbruksfastigheter att det företag som ska bedrivas på fastigheten åtminstone ska kunna lämna ett visst positivt bidrag till brukarens försörjning. Hänsyn ska tas inte enbart till virkesavkastning utan även till möjligheterna att erhålla annan avkastning, t.ex. genom jakt, fiske eller bärplockning. (Se prop. 1993/94:27 s. 30.)

11. I 3 kap. 7 § finns särskilda bestämmelser till skydd för skogsnäringen. Första meningen innebär att mark som är avsedd för skogsbruk inte får delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får enligt andra meningen inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet. Skadlighetsprövningen ska i första hand förhindra att fastigheter delas upp i mindre skogsbruksenheter som är så små att de typiskt sett kan bli ekonomiskt mindre intressanta att sköta (se a. prop. s. 35).

Särskilt om lämplighetskravet för bostadsfastigheter

12. Vid tillkomsten av fastighetsbildningslagen uttalades i förarbetena att en lämplig princip för utformningen och omfånget av bostadsfastigheter skulle vara att det till sådana inte bör läggas mer mark än vad som väsentligen har karaktär av bostadstomt. Önskemålet att begränsa fastigheternas omfång motiverades huvudsakligen av två skäl, varav det främsta var att det från samhällsekonomisk synpunkt ansågs angeläget att marktillgången utnyttjades effektivt. Det ansågs också betydelsefullt att allmänhetens fria tillträde till markområden som kan användas för det rörliga friluftslivet inte i onödan hindras eller försvåras. (Se prop. 1969:128 del B s. 113 och 1157.)

13. En konsekvens av den princip som uttalades i förarbetena är att det vid fastighetsbildningar endast undantagsvis har ansetts lämpligt att skapa bostadsfastigheter som består av fler än ett skifte.

Utgångspunkter för tolkningen

14. Det finns anledning att här peka på det förhållandet att flera bestämmelser i 3 kap. är allmänt utformade och att lagtexten ger få konkreta hållpunkter för bedömningen. Tanken är att tolkningen och tillämpningen ska anpassas till den vid varje tid gällande jord- och skogspolitiken och att bestämmelserna i den meningen ska vara elastiska (se bl.a. prop. 1969:128 del B s. 100 f., prop. 1989/90:151 s. 12 och prop. 1993/94:27 s. 16, jfr s. 47). Mot bakgrund av de samhällsintressen som finns på detta område är en anknytning till det rådande synsättet i och för sig följdriktig. Lagstiftningstekniken har fört med sig att villkoren för fastighetsbildning ändrats under den ganska långa tid som lagen har gällt utan att det har kommit till mer tydliga uttryck i själva författningstexten. Det har skett trots att det har varit fråga om betydande förskjutningar av det bakomliggande synsättet.

15. För att rättstillämpningen ska vara förutsebar är det angeläget att tolkningen och tillämpningen i första hand kan kopplas till förhållandevis fasta uttryck för ett ändrat synsätt, i vart fall om detta ska kunna få ett mer direkt genomslag (jfr NJA 2015 s. 323). Fastighetsbildningslagen ska ses i samband med annan lagstiftning, och en del av det ändrade synsättet har också kommit till uttryck i särskilda författningar som till exempel skogsvårdslagen (1979:429). Även annat rättsligt material kan beaktas. Att det sker en utveckling också genom praxis och att den ska kunna knyta an till ändrade förhållanden ligger nära till hands, inte minst med hänsyn till den tid som fastighetsbildningslagen har gällt. Viktigt är dock att den enskildes möjligheter att göra rimligt säkra bedömningar av rättsläget inte förloras ur blickfånget.

Det är inte uteslutet att skogsmark som är intressant för det aktiva skogsbruket kan tillföras en bostadsfastighet

16. Senare ändringar i 3 kap. syftade, enligt uttalanden i förarbetena, till ökade möjligheter att föra mark till bostadsfastigheter på landsbygden för mindre djurhållning, mindre odling eller liknande verksamhet. Detta förutsatte dock att ändamålet med fastighetsbildningen var varaktigt och kunde ske utan att fastighetsbildningen kom i konflikt med något starkare motstående intresse, t.ex. skyddsreglerna för skogsbruket i 7 §. Det skulle vara möjligt att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden än tidigare. Den ändrade inställningen föranleddes främst av regionalpolitiska skäl. (Se prop. 1989/90:151 s. 18–22.)

17. Beträffande skogsmark anfördes att, med hänsyn till de skogspolitiska målen, produktiv mark inte bör tillåtas ingå i en bostadsfastighet. I vissa fall ansågs det dock rimligt att små arealer skogsmark, som i princip saknar intresse för det aktiva skogsbruket, kan ingå i en bostadsfastighet om det behövs med hänsyn till boendemiljön och/eller för att få till stånd en lämplig arrondering av tomten. (Se a. prop. s. 22.)

18. De skogspolitiska målen, som kommer till uttryck i skogsvårdslagen, var vid tiden då förarbetsuttalandena i fråga gjordes, präglade av ett starkt produktionsmål. Dessa mål har sedan dess reviderats och delvis fått en annan inriktning genom införandet av ett skogspolitiskt miljömål som är jämställt med produktionsmålet. (Se prop. 1992/93:226 s. 27–32 och 89 f. samt prop. 2007/08:108 s. 33 f.)

19. Ändringarna i 3 kap. öppnade för att större bostadsfastigheter kunde bildas på landsbygden. Visserligen ansågs att endast skogsmark, som inte var av intresse för det aktiva skogsbruket, kunde tillföras en bostadsfastighet. De samtidiga uttalanden som gjordes i förarbetena, och som tog sikte på att

bildandet av större bostadsfastigheter inte fick komma i konflikt med skyddsreglerna för skogsbruket, måste dock anses innebära att det ändå ansågs finnas ett visst utrymme för att tillföra en bostadsfastighet sådan skogsmark som var intressant för det aktiva skogsbruket.

20. Mot bakgrund av den nu angivna utvecklingen bör det inte vara utslutet att även skogsmark som är intressant för det aktiva skogsbruket kan tillföras en bostadsfastighet på landsbygden, om det behövs för att tillgodose bostadsfastighetens ändamål. Det kan exempelvis vara fråga om uttag av virke och ved för husbehov.

I vilken omfattning kan skogsmark tillföras en bostadsfastighet för uttag av virke och ved?

21. När marken behövs för uttag av virke och ved får den bara med viss marginal överstiga bostadsfastighetens behov, om marken är intressant för det aktiva skogsbruket. När skogsmarken inte är intressant för det aktiva skogsbruket, bör hinder inte möta mot att låta sådan mark ingå i något högre utsträckning.

22. Som regel bör sökandens påstående om behovet godtas under förutsättning att det är i någon mån konkretiserat och det inte finns omständigheter som talar emot det.

En bostadsfastighet kan bestå av flera skiften

23. Möjligheten att bilda större bostadsfastigheter på landsbygden innebär både att en sådan fastighet kan vara större än tidigare och att den kan innehålla andra markslag än tomtmark. Det är rimligt att detta förändrade synsätt även får genomslag beträffande kravet att en bostadsfastighet som regel ska bestå av ett skifte. Möjligheten att använda mark som tillförts en bostadsfastighet för

exempelvis att ta ved för uppvärmning förutsätter inte att skogen ligger i samma skifte som bostaden. Avgörande för tillåtligheten bör istället vara skiftenas belägenhet i förhållande till varandra och om det finns ett funktionellt samband mellan den tänkta fastighetens olika delar.

Bedömningen i detta fall

24. Av de kartor och den skogsbruksplan som har getts in i målet framgår att styckningslotten omfattar cirka 6,9 hektar skogsmark och att medelboniteten för fastigheten är beräknad till 6,7 skogskubikmeter per hektar och år. Medelboniteten för skogsmarken på det fristående skiftet är något lägre. Skogsbeståndet inom det fristående skiftet är lätt åtkomligt genom befintliga vägar. Även med hänsyn till att skogsmarken enligt skogsbruksplanen delvis är olikåldrad är förhållandena inte sådana att skogsmarken kan anses sakna intresse för det aktiva skogsbruket.

25. Avståndet längs den brukningsväg som löper från det fristående skiftet till det skifte där bostadsbebyggelsen är placerad är cirka 240 meter. Avståndet mellan bostadsbebyggelsen och skogsmarken är drygt 700 meter mätt längs brukningsvägen. Det relativt korta avståndet mellan skogsmarken på det fristående skiftet och bostadsbebyggelsen samt förekomsten av nödvändiga vägar innebär att det är möjligt att genom enklare transport frakta avverkad skog till bostaden inom en rimlig tid. Att skogsmarken är belägen på ett från bostadshuset fristående skifte medför därför inte att styckningslotten är olämplig för sitt ändamål som bostadsfastighet.

26. Lantmäteriet har redovisat att ett normalt årsbehov av ved för ett normalstort bostadshus kan beräknas uppgå till 20–25 kubikmeter i travat mått vilket motsvarar cirka 13–16 skogskubikmeter. KB och SB har visserligen hävdat ett något större behov av ved men har inte konkretiserat sitt påstående på annat sätt än att det skulle motsvara vedbehovet för ett normalt

bostadshus. Vid det förhållandet bör Lantmäteriets bedömning av vedbehovet läggas till grund för prövningen.

27. Enligt Lantmäteriets beräkningar producerar skogsmarken på det skifte som ska tillföras bostadsfastigheten cirka 45 skogskubikmeter per år, dvs. cirka tre gånger fastighetens uppskattade vedbehov. Även om hänsyn tas till KBs och SBs invändning om att skogens produktionsförmåga är lägre på vissa delar av skiftet är den ändå dubbelt så stor som vedbehovet.

28. Det innebär att skogsmarkens produktionsförmåga vida överstiger fastighetens behov av ved. Styckningslotten innehåller alltså för mycket skogsmark för att den ska anses vara lämplig för bostadsändamål.

29. Det angivna ändamålet för styckningslotten medger även att prövning sker om denna istället kan anses lämplig som en jordbruks- eller skogsbruksfastighet. Det har inte framkommit att den planerade hästhållningen är av sådan omfattning att den är att betrakta som bärkraftig eller utvecklingsbar. Det ska därför prövas om fastigheten är lämplig som skogsbruksfastighet (jfr prop. 1993/94:27 s. 30 f).

30. Även med beaktande av att fastigheten är belägen inom glesbygd delar Högsta domstolen Mark- och miljööverdomstolens bedömning att styckningslotten inte uppfyller det företagsekonomiska krav i 3 kap. 5 § som gäller för skogsbruksfastigheter.

31. Eftersom styckningslotten varken kan anses lämplig för ett huvudsakligt ändamål som bostadsfastighet eller som jordbruks- eller skogsbruksfastighet

finns det inte förutsättningar att tillåta den sökta avstyckningen. Mark- och miljööverdomstolens domslut ska därför fastställas.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Gudmund Toijer, Johnny Herre, Agneta Bäcklund, Lars Edlund och Mari Heidenborg (referent)
Föredragande justitiesekreterare: Rickard Forsgren