



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060203

**SLUTLIGT BESLUT**  
2023-04-14  
Stockholm

Mål nr  
F 1529-23

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-01-24 i mål nr F 393-23, se bilaga A

### **PARTER**

#### **Klagande**

R.S.

#### **Motpart**

Länsstyrelsen i Dalarnas län

### **SAKEN**

Fastighetsreglering berörande fastigheterna A och C i Leksands kommun; nu fråga om avvisning  
(Lantmäterimyndighetens ärendenr W211017)

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT**

Med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom avvisar Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsen i Dalarnas läns överklagande av lantmäterimyndighetens beslut.

---

Dok.Id 1920679

**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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**R.S.** har yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska upphävas och att lantmäterimyndighetens beslut ska fastställas.

Under handläggningen i Mark- och miljööverdomstolen har fråga uppkommit om Länsstyrelsen i Dalarnas län har haft rätt att klaga på det aktuella fastighetsbildningsbeslutet.

**Länsstyrelsen** har anfört att länsstyrelsen överlämnar frågan om klagorätt till Mark- och miljööverdomstolens prövning.

## **SKÄLEN FÖR MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT**

Länsstyrelsens rätt att överklaga ett fastighetsbildningsbeslut regleras i 15 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. I bestämmelsens första stycke anges att om länsstyrelsen anser att ett fastighetsbildningsbeslut strider mot sådan bestämmelse i FBL som meddelats till förmån för ett allmänt intresse, får länsstyrelsen överklaga beslutet. Av bestämmelsens andra stycke följer dock att länsstyrelsen inte har rätt att överklaga fastighetsbildningsbeslut inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser, om åtgärden rör endast mark som enligt planen eller bestämmelserna är avsedd för annat än jordbruksändamål.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att fastigheterna som är berörda av den aktuella fastighetsregleringen i sin helhet är belägna inom detaljplanelagt område samt är planlagda för andra ändamål än jordbruk. Länsstyrelsen har således inte haft rätt att överklaga lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut. Mark- och miljödomstolen borde därför ha avvisat länsstyrelsens överklagande. Det fel som har förekommit i rättegången vid mark- och miljödomstolen bör rättas på så sätt att mark- och miljödomstolens dom undanröjs och länsstyrelsens överklagande av lantmäterimyndighetens beslut avvisas. Detta innebär att lantmäterimyndighetens beslut av den 20 december 2022 står fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselott Rågmark, Åsa Hanna, referent, och Katarina Berglund Siegbahn samt tekniska rådet Ingela Boije af Gennäs.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-01-24  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 393-23

**KLAGANDE**

Länsstyrelsen i Dalarnas län

**MOTPART**

R.S.

*B, A och C i Leksands kommun*

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut den 20 december 2022 i ärende nr W211017

**SAKEN**

Fastighetsreglering berörande B, A och C i Leksands kommun

---

**DOMSLUT**

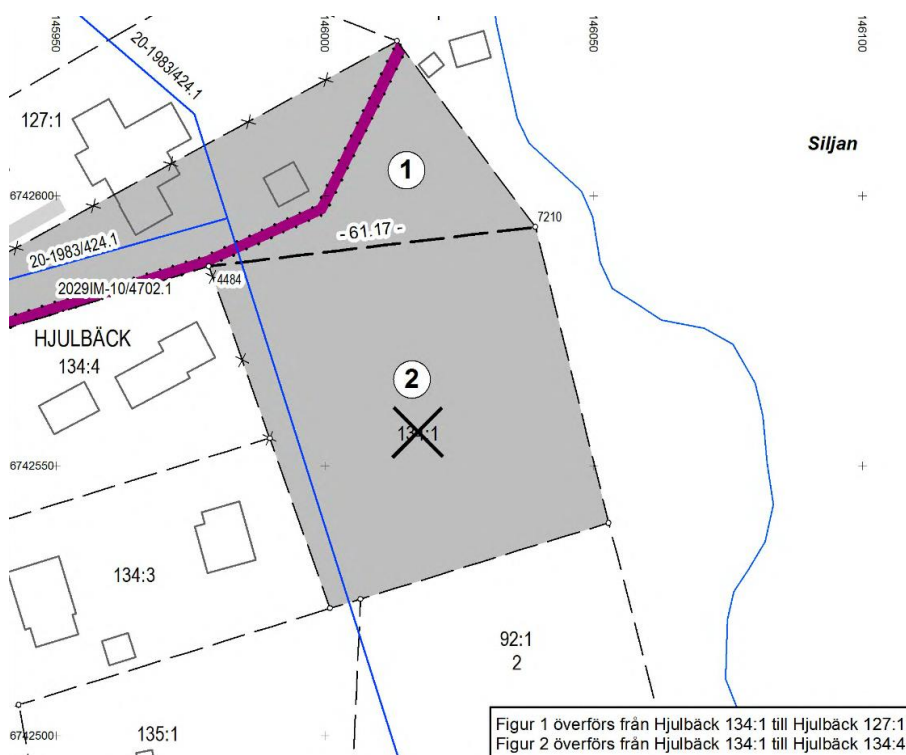
Mark- och miljödomstolen upphäver fastighetsbildningsbeslutet i den del det avser marköverföring från A till C.

---

## BAKGRUND

Den 20 december 2022 avslutade Lantmäteriet, LM, en förrättning avseende fastighetsreglering berörande B, A och C i Leksands kommun. C kommer genom beslutet omfatta 5 866 m<sup>2</sup>.

För området gäller strandskydd. LM har i sina beslutsskäl angett att förrättningsåtgärden inte innebär någon förändrad markanvändning.



*Ur förrättningskartan*

## YRKANDEN M.M.

Länsstyrelsen i Dalarnas län har överklagat fastighetsbildningsbeslutet och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva detta i den del som avser att genom fastighetsreglering överföra del av A till C (figur 2 på förrättningskartan).

Ägaren av de berörda fastigheterna, R.S. har motsatt sig ändring av fastighetsbildningsbeslutet.

## UTVECKLING AV TALAN

### *Länsstyrelsen*

Till stöd för sitt yrkande har länsstyrelsen anfört bl.a. följande.

Fastighetsregleringen strider mot 3 kap. 1 – 2 §§ FBL.

Den aktuella fastighetsregleringen innebär enligt länsstyrelsen att idag strandskyddad mark som idag bedöms vara allemansrättslig tillgänglig tillförs en bostadsfastighet. Länsstyrelsen gör vidare bedömningen att markområdet som ska tillföras C inte är ianspråktaget på ett sådant sätt som avses i 7 kap. 18 c punkten 1 miljöbalken. Med anledning av att strandskyddad mark genom beslutet tillförs en bostadsfastighet bedöms C inte vara varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Det faktum att markområdet som regleras till C redan idag ingår i en bostadsfastighet påverkar inte länsstyrelsens bedömning, utan det är den aktuella fastighetsbildningen som utgör föremål för överklagandet.

Upphävande av beslutet i överklagade delar kan inte anses vara oproportionerligt, jfr NJA 2020 s. 1129 (Båthuset i Stuverum).

### *R.S.*

Till stöd för sin inställning har R.S. anfört bl.a. följande.

Fastigheterna har idag en mycket onaturlig dragning, där gränsen mellan B och A går rakt igenom ett bostadshus. Den gjorda förrättningen har inneburit att fastigheterna erhållit en mer naturlig utformning då både B och C efteråt är bättre sammanhållna fastigheter. Båda fastigheterna har efter förrättningen karaktärer av bostadstomter och är på så sätt mer lämpade för sitt ändamål än de var innan.

Strandskyddet har överhuvudtaget inte påverkats av den gjorda förrättningen. De aktuella områdena är varken före eller efter förrättningen möjliga att bebygga.

Båda

fastigheterna är dessutom, redan sedan tidigare, bostadstomter. Allmänhetens tillgång till strandlinjen är helt opåverkad och försämras på intet sätt av den gjorda förrättningen.

Länsstyrelsens överklagande är helt oproportionerligt.

## DOMSKÄL

Med stöd av 16 kap. 8 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, avgör mark- och miljödomstolen målet utan att hålla sammanträde.

### Några utgångspunkter för domstolens bedömning

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det aktuella området, figur 2 på förrättningskartan, är beläget inom strandskyddsområde och inte i sin helhet sedan tidigare ianspråktaget för hemfridszon. Någon giltig strandskyddsdispens som möjliggör ett kommande sådant ianspråktagande har inte heller visats i målet.

Regleringsområdet figur 2 är alltså i stora delar allemansrättsligt tillgängligt.

LM har angivit att dess lämplighetsprövning har avsett ändamålet bostad.

### Ramen för domstolens prövning

Mark- och miljödomstolen ska i målet bedöma om LM:s bedömning att marköverföringen är förenlig med de allmänna villkoren i 3 kap. FBL är riktig, och då särskilt om aktuell fastighetsreglering är lämplig med hänsyn till förbudet att motverka syftet med strandskyddet (3 kap. 2 § FBL).

### Lämpligheten av fastighetsregleringen inom strandskyddsområde

Enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL ska fastighetsbildning 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 bl.a. att fastigheten får en lämplig utformning. Enligt 2 § andra stycket samma kapitel ska fastighetsbildning ske så att syftet med strandskyddet inte motverkas. Av 7 kap.

13 § miljöbalken framgår att strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Av förarbetena till FBL (prop. 1969:128 s.1156 f) framgår bl.a. följande. Det bör inte till en bostadsfastighet läggas mer mark än som väsentligen har karaktär av en bostadstomt. I princip ska en bostadsfastighet inte omfatta sådan mark som endast kan komma till extensiv användning för ändamålet, utan endast sådan mark som kan komma att utnyttjas stadigvarande. När en intressekonflikt uppstår mellan å ena sidan den enskildes önskemål om en vidsträckt tomtplats och å andra sidan det rörliga friluftslivets behov av fri tillgång till mark- och strandområden, leder reglerna i FBL i allmänhet till att den enskildes intresse får vika.

En möjlighet att på landsbygden i vissa fall bilda ”överstora” bostadsfastigheter med kombinerade ändamål infördes genom en lagändring i 3 kap. 1 § FBL i början av 1990-talet till stöd för landsbygdens utveckling. Avsikten med paragrafen med dess nya lydelse var att det på landsbygden ska vara möjligt att bilda bostadsfastigheter som rymmer mark för viss näringsverksamhet samt för hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling. Det anges i förarbetena att en sådan fastighetsbildning bör kunna tillåtas, om den inte strider mot något starkare motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff). Eftersom det i det aktuella fallet råder strandskydd ska den normala bedömning göras, vilken innebär att det till en bostadsfastighet inte ska läggas mer mark än som väsentligen har karaktär av en bostadstomt.

Det framgår vidare av nämnda förarbeten att avsikten var att bibehålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan tomtplatsavgränsning och bostadsfastighet och att det endast i undantagsfall borde accepteras större bostadsfastighet inom strandskyddat område; t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Det poängterades att stor försiktighet skulle iakttas vid tillämpningen, så att inte de allemansrättsliga intressena träds förnär (se a. prop.). Mark- och miljödomstolen konstaterar att det inte har framkommit att någon



förutsättning finns för att se aktuell reglering mellan A och C. som ett sådant undantagsfall.

Strandskyddet ska ses i ett långsiktigt perspektiv. Områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse för allmänheten kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 2008/09:119 s. 36 se även prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Som skäl för att en plats inte är av vikt för strandskyddets syften åberopas ofta att platsen i fråga ligger i ett område som sällan eller aldrig besöks av någon allmänhet eller att området på något sätt är otillgängligt. Dylika omständigheter innebär dock inte i sig särskilda skäl för strandskyddsdispens (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Enligt domstolens uppfattning är omständigheter av detta slag inte heller något som kan ändra domstolens bedömning i nu aktuellt fall.

Vidare följer det 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 kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (jfr ”Avstyckning av Kasen” NJA 1971 s. 421).

Den aktuella fastighetsregleringen skulle innebära att ett markområde inom strandskydd på A, vilket inte är ianspråktaget för boende på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken, sammanfördes med bostadsfastigheten C. Tillskott på detta vis av mark på vilken gäller förbud mot nya hus och anläggningar, mot ändrad användning av befintliga byggnader, mot arbeten och mot åtgärder (7 kap. 15 § miljöbalken) skulle inte göra C varaktigt lämpad för sitt bostadsändamål och strider därför mot lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL. Fastighetsregleringen skulle inte heller kunna anses utgöra en successiv förbättring av fastighetsindelningen, varför inte heller undantagsregeln i 3 kap. 9 § FBL ger stöd för genomförandet.

Vidare motverkas syftet med strandskyddsbestämmelserna, eftersom strandskyddad allemansrättsligt tillgänglig mark sammanförs med en bostadsfastighet.

Regleringen strider alltså även mot regeln i 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Av Europadomstolens praxis och av 2 kap. 15 § regeringsformen följer att egendomsskyddet kräver en proportionalitetsbedömning i det enskilda fallet, något som har fått genomslag på ett flertal rättsområden (se ”Parkfastigheten” NJA 2018 s. 753 och ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön” NJA 2022 s.133 samt där anförda rättsfall). Vid en sådan bedömning i det nu aktuella fallet, konstaterar mark- och miljödomstolen att det starka allmänna intresset av att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandskyddsområdet på A för friluftsliv och att där bevara livsvillkoren för djur-och växtlivet, väger tyngre än intresset att tillåta den sökta fastighetsbildningen för bostadsändamål. Det har inte framkommit någon omständighet i det aktuella fallet som vid proportionalitetsbedömningen leder till en annan bedömning.

Sammanfattningsvis strider fastighetsbildningsbeslutet mot kraven i 3 kap. 1–2 §§ FBL på ett sätt som motsvarar vad som var aktuellt i Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 16 november 2022 i mål nr 14649-21. Att i förevarande fall tillämpa förbudet i 3 kap. 2 § FBL, grundat på långsiktiga allmänna intressen, bedöms inte oproportionerligt mot det just nu förhandenvarande enskilda intresset av att få sökt fastighetsbildning genomförd. Fastighetsbildningsbeslutet ska därför upphävas i den del det avser figur 2.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-02)

Överklagande kan ske senast den 14 februari 2023.

Anna Hagstad

Björn Rossipal

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Hagstad, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.



## 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).