



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060101

**DOM**  
2023-08-11  
Stockholm

Mål nr  
F 9489-22

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-07-07 i mål nr F 610-22,  
se bilaga A

### **PARTER**

#### **Klagande**

J.K.

#### **Motpart**

1. Länsstyrelsen i Jämtlands län

2. H.K.

### **SAKEN**

Avstyckning från fastigheten X i Bergs kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer Z21347)

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1930273

**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

J.K. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa lantmäterimyndighetens beslut.

**Länsstyrelsen i Jämtlands län** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

H.K. har fått tillfälle att yttra sig över överklagandet men inte hörts av.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J.K. har anfört bl.a. följande.

Förhandsbesked har beviljats för uppförande av ett nytt bostadshus utanför strandskyddsområdet. Hur resterande mark på det skifte som avses att styckas av ska användas för betesmark, veduttag m.m. framgår tydligt av ingivet kartunderlag.

Avstyckningen medför ingen risk för att allemansrättsligt tillgänglig mark tas i anspråk eller privatiseras som tomt. Allmänheten inbjuds att vistas på tillgängliga delar av styckningslotten genom vägar och Jämt-Norgeleden, som är tydligt utmärkt på kartor samt med flera skyltar. Den befintliga stugans hemfridszon vid stranden är tydligt och varaktigt avgränsad mot allemansrättsligt tillgänglig mark genom en brant med blockterräng. Den betesmark som planeras utanför det strandskyddade området är tydligt och varaktigt avgränsad mot strandskyddsområdet av den väg som går över fastigheten till grannfastigheten Y. Vägen måste alltid hållas öppen för genomfart och vägens placering innebär att marken inom det strandskyddade området inte är lämplig för djurhållning. Inom det strandskyddade skogsområdet finns alltså redan i dag både lagliga och praktiska hinder mot en privatisering av allemansrättsligt tillgänglig mark och det finns tydliga indikatorer på avgränsningen mellan den mark som tas i anspråk och det allemansrättsligt tillgängliga området.

Eftersom det saknas förutsättningar att ändra markanvändningen inom det strandskyddade området finns det ingen risk för att strandskyddets syften motverkas. Fastighetsbildningen i sig motverkar inte strandskyddets syften. Den sökta styckningslotten tillförs ingen mark som skulle kunna medföra att befintlig hemfridszon runt stugan utökas. Eftersom marken ingår i ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-område) är utrymmet dessutom större för att medge fastighetsbildningen.

Fastighetsbildningen snarare främjar än motverkar allmänna intressen. Marken utanför det strandskyddade området och öster om den befintliga vägen kommer att brukas och hållas öppen genom bete, till glädje både för friluftsliv och biologisk mångfald. Fallna träd och liknande över Jämt-Norgeleden kan snabbare tas om hand när marken finns i nära anslutning till markägarens bostad. Samtidigt ges möjlighet till en ökad självförsörjningsgrad. Skogsmarken är viktig för den tilltänkta kombinationsfastigheten, eftersom den ger tillgång till husbehovsved, framför allt till den befintliga mindre stugan vid sjön, som uteslutande värms upp genom vedeldning, men även till den nya permanentbostaden.

Mark- och miljödomstolen har vid lämplighetsbedömningen enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, felaktigt utgått från att det är fråga om en bostadsfastighet. Avsikten är att bilda en kombinerad bostadsfastighet. Fastighetsbildningen uppfyller kraven i 3 kap. 9 § FBL. Det räcker att det uppkommer någon positiv nettoeffekt, under förutsättning att en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas. Länsstyrelsens hänvisning till att det skulle gå att bilda en mindre kombinationsfastighet utanför strandskyddat område haltar i och med att en sådan fastighetsbildning knappast skulle uppfylla lämplighetsvillkoret i 3 kap. 9 § FBL. Stamfastigheten skulle ha kvar ett skifte med endast strandskyddad mark långt från fastighetens övriga skiften.

Eftersom det saknas motstående allmänna intressen och mot bakgrund av att en mer lämplig markanvändning och en bättre fastighetsindelning uppnås ska det enskilda intresset av att få genomföra fastighetsbildningen anses väga över i detta fall.

**Länsstyrelsen i Jämtlands län** har anfört bl.a. följande.

Annat har inte framkommit än att det strandskyddade området idag är allemansrättsligt tillgängligt, med undantag för en mycket liten hemfridszon runt den befintliga stugan nere vid sjön.

Om argumentet om oförändrad markanvändning skulle godtas skulle kombinationsfastigheter inom strandskyddat område nästan alltid tillåtas, eftersom det sällan är fråga om någon förändrad markanvändning. Det stämmer inte med den restriktivitet som ska råda inom området och skulle leda till betydande rättsosäkerhet. Strandskyddets syften ska ses ur ett långsiktigt perspektiv. Även om det inte finns någon risk för privatisering idag kan det göra det i framtiden, om mark inom strandskyddat område får ingå i en bostadsfastighet.

Både det tilltänkta bostadshuset och den mark som ska användas för odling och djurhållning ligger utanför det strandskyddade området. Det skulle därmed vara möjligt att stycka av en mindre kombinationsfastighet utanför det strandskyddade området. Det saknas skäl att tillföra bostadsfastigheten ett strandskyddat område om den inte ska användas för de uppgivna ändamålen odling och djurhållning. Några mer preciserade uppgifter avseende det strandskyddade området än att det ska användas för veduttag har inte angetts. Vägen till grannfastigheten, ovanför området närmast stranden, är så liten att den inte kan anses vara avgränsande.

Mark- och miljödomstolen har gjort en riktig bedömning av LIS-områdets betydelse för fastighetsbildningens tillåtlighet.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Bakgrund*

Sökt fastighetsbildning avser en avstyckning av ett fristående skifte om cirka 2,8 ha från den cirka 18 ha stora skogsbruksfastigheten X. Syftet med av-styckningen är att bilda en kombinerad bostadsfastighet med möjlighet till mindre

djurhållning och odling. Cirka en tredjedel av styckningslotten ligger inom strandskyddat område. Denna del består mestadels av skog och där finns en mindre stuga. Utanför det strandskyddade området planeras ett bostadshus enligt beviljat förhandsbesked samt mindre djurhållning och odling. Av tillägg till kommunens översiktsplan framgår att strandområdet pekats ut som ett LIS-område.

*Några rättsliga utgångspunkter*

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 för det avsedda ändamålet (3 kap. 1 § FBL).

Till en bostadsfastighet bör normalt inte läggas mer mark än vad som har bostadstomts karaktär (jfr prop. 1969:128 s. B 113 och 1156 f.). Genom lagändringar 1990 infördes dock en möjlighet att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter, om fastighetsbildningen inte strider mot något starkare motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 f.).

Fastighetsbildning ska ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas (3 kap. 2 § andra stycket FBL). I förarbetena till 1990 års lagändringar anges i fråga om fastighetsbildning inom strandskyddat område att avsikten är att behålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt. Vidare anges att det i vissa undantagsfall bör kunna accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. om fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer samt att stor försiktighet måste iakttas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när (se prop. 1989/90:151 s. 22 f.).

Strandskyddets syften är långsiktiga och områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (se prop. 1997/98:45, del 2, s. 84). Det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis ianspråktagande av strandområden.

I rättsfallet NJA 2022 s. 133 (Kombinationsfastigheten vid Mjösjön) uttalade Högsta domstolen angående bildande av kombinationsfastigheter bl.a. följande. Om själva tomtplatsen skulle kunna bli föremål för fastighetsbildning utan att strandskyddets syften motverkas, bör ytterligare mark kunna ingå i en kombinationsfastighet, om marken utanför tomtplatsen inte ska bebyggas eller bli föremål för några andra åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde eller strandskyddets syften motverkas av något annat skäl. Av domen framgår vidare att redan den risk för att mark, om den avstyckas och får ingå i en bostadsfastighet, får sådan karaktär att allmänheten kommer att känna sig hindrad i sin rörelsefrihet kan innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se även NJA 1971 s. 421) samt att vid bedömningen av den risken måste fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten beaktas.

Som ett led i bedömningen av om en fastighetsbildning är tillätlig ska även en proportionalitetsavvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen (se bl.a. NJA 2018 s. 753). Det finns även ett krav på sådan avvägning i fråga om strandskydd (7 kap. 25 § miljöbalken).

#### *Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

Det strandskyddade området inom styckningslotten består till största delen av allmansrättslig tillgänglig skogsmark. Den stuga som finns i närheten av stranden får enligt Mark- och miljööverdomstolen anses ha en begränsad hemfridszon. J.K. har uppgett att skogsmarken är viktig för kombinationsfastigheten eftersom den ger tillgång till husbehovsved, främst för uppvärmning av den befintliga stugan vid stranden men även av det planerade bostadshuset. En sådan verksamhet kan, enligt Mark- och miljööverdomstolen, inte anses innebära att risken för privatisering är mindre (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 27 maj 2022 i mål nr F 7306-20 och F 1808-21). Andra verksamheter på styckningslotten, odling och mindre djurhållning, avses inte bedrivas inom det strandskyddade området. Dessa verksamheter kan alltså inte anses motverka risken för privatisering av detta område (se Mark- och miljööverdomstolens domar den 27 maj 2022 i mål nr F 14317-20 och den 2 november 2022 i mål nr F 12095-21).

Varken den befintliga vägen, som är liten, eller topografin på platsen motverkar i tillräcklig utsträckning risken för att det strandskyddade området privatiseras (jfr ovan nämnda domar i mål nr F 7306-20 och F 1808-21). Inte heller kan vandringsleden anses ha någon påverkan på risken för privatisering av mark vid sidan om själva leden.

Av utredningen framgår att den sökta fastighetsbildningen avser mark inom ett LIS-område. Det saknas dock närmare utredning om hur den avsedda åtgärden eller verksamheten skulle bidra till utvecklingen av landsbygden. Under sådana förhållanden kan den omständigheten inte ges någon betydelse vid bedömningen av om strandskyddets syften motverkas (se NJA 2022 s. 133, p. 27).

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen, med hänsyn till risken för att området på sikt får en mer privat karaktär och den restriktivitet som gäller för att låta strandskyddade områden ingå i kombinationsfastigheter, att fastighetsbildningen motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna, dvs. står i strid mot 3 kap. 2 § FBL.

Det enskilda intresset av att tillåta fastighetsbildningen för kombinerat bostadsändamål är inte heller sådant att det är oproportionerligt att inte tillåta fastighetsbildning enligt ansökan.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att det finns skäl att återförvisa förrättningen till lantmäterimyndigheten för att ge sökanden möjlighet att jämka sin talan. Mot den bakgrunden ska överklagandet avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Li Brismo, referent, hovrättsassessorn Sanna Pember samt f.d. tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig).

Föredragande har varit Karin Wallin.

Skiljaktig mening, se nästa sida.



## SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

F.d. tekniska rådet Jan Gustafsson är skiljaktig och anför följande.

### *Rättsliga utgångspunkter*

Fastighetsbildningslagen bygger på synsättet att fastighetsbildning närmast är en enskild angelägenhet, vilket innebär att fastighetsbildning ska ske enligt ansökan om inte lantmäterimyndighetens utredning visar att fastighetsbildningsåtgärden strider mot allmänna intressen (se prop. 1969:128 s. B 56).

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 § FBL. Lämplighetsprövningen ska knyta an till fastighetens användningssätt och göras utifrån det av sökanden angivna ändamålet.

När fastighetsbildningslagen infördes anfördes det att till en bostadsfastighet normalt inte bör läggas mer mark än vad som har bostadstomts karaktär (jfr prop. 1969:128 s. B 113 och 1156 f). Vid den tidpunkten fanns dock inte möjligheten att bilda s.k. kombinerade bostadsfastigheter som förutom själva bostadstomten skulle innehålla mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet.

Denna möjlighet infördes genom lagändringar år 1990 och en förutsättning för en sådan fastighetsbildning var att den inte hindrades av något motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff.). Motstående intressen kan t.ex. vara skogsbruk och strandskydd.

Beträffande skogsbruk sades följande i prop. 1989/90:151 s. 22 ”Med hänsyn till de skogspolitiska målen bör produktiv skogsmark inte tillåtas ingå i en bostadsfastighet. I vissa fall kan det dock vara rimligt att små arealer skogsmark som saknar intresse för det aktiva skogsbruket kan ingå. Skogsmark kan bära läggas till en bostadsfastighet med tanke på boendemiljön och/eller för att få till stånd en lämplig arrondering

av bostadstomten. Som tidigare nämndes bör därvid i princip krävas att skogsmarken saknar intresse för det aktiva skogsbruket.”

När det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår det av förarbetena till 1990 års lagändringar att avsikten varit att behålla tidigare praxis om överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt. I vissa undantagsfall ansågs det kunna accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde, t.ex. i det fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Stor försiktighet måste dock iakttas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när (se prop. 1989/90:151 s. 22 f.)

Fastighetsbildning ska också ske så att syftet med strandskyddsbestämmelser inte motverkas, se 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Av förarbetena till miljöbalken framgår att strandskyddets syften är långsiktiga och områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (se prop. 1997/98:45, del 2, s. 84).

I rättsfallet NJA 1971 s. 421, ”Avstyckning av Kasen”, uttalar Högsta domstolen att redan risk för att mark, om den avstyckas och får ingå i en bostadsfastighet, får sådan karaktär att allmänheten kommer att känna sig hindrad i sin rörelsefrihet kan innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

När det gäller kombinationsfastigheter uttalade Högsta domstolen i NJA 2022 s. 133, ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”, att man vid bedömningen av den risken måste fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten beaktas. Högsta domstolen uttalade också att om själva tomtplatsen skulle kunna bli föremål för fastighetsbildning utan att strandskyddets syften motverkas, bör ytterligare mark kunna ingå i en kombinationsfastighet, om marken utanför tomtplatsen inte ska bebyggas eller bli föremål för några andra åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde eller strandskyddets syften motverkas av något annat skäl.

*Är avstyckningen tillåten med hänsyn till reglerna i FBL 3 kap. 1 § med bortseende från stranden och strandskyddsbestämmelserna?*

Sökt fastighetsbildning avser avstyckning av ett fristående skifte om cirka 2,8 ha. Styckningslotten består av cirka 1 ha skogsmark, betesmark, tomtmark för en mindre befintlig stuga samt tomtmark för ett ännu inte byggt permanenthus där positivt förhandsbesked finns.

Frågan är om 1 ha skogsmark kan föras till en bostadsfastighet med mindre djurhållning eller odling utan att detta medför att fastigheten blir olämplig på grund av att skogsmarken då inte längre kommer att vara en del av ett aktivt skogsbruk (jfr 3 kap 7 § FBL).

I följande tre situationer är det tänkbart att föra skogsmark till en kombinerad fastighet.

- (1) skogsmark som inte är att betrakta som produktiv
- (2) skogsmark som är tänkt att omföras till annan användning
- (3) skogsmark som avses att användas som uttag för husbehovsved.

I aktuellt fall ska skogsmarken inte omvandlas till annat ändamål varför punkt 2 inte är tillämplig.

Skogsmarken på styckningslotten är omgiven av befintlig bostadsbebyggelse på två sidor, stranden på en sida och betesmarken på styckningslotten på den sista sidan. Förutom smala remsor med strandskog finns ingen annan skog i styckningslottens närhet. Aktuell skogsmark kan därför ses som ett typfall för när skogsmark kan föras till en kombinerad fastighet med hänsyn till att marken inte kan ses som produktiv skogsmark enligt punk 1 (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 juni 2017 i mål nr F 5994-16).

Även punkt 3 ovan har viss bäring då befintlig stuga på styckningslotten uppvärms med ved och att även viss vedeldning planeras för det förhandsbeskedsgivna huset. Huruvida befintlig bebyggelse på stamfastigheten har behov av ved är inte känt.

Styckningslotten bedöms därför som en varaktigt lämplig fastighet enligt bestämmelsen i 3 kap. 1 § FBL innan hänsyn tas till belägenheten vid stranden.

*Förändras bedömningen av att styckningslotten är varaktigt lämplig när hänsyn även tas till styckningslottens läge vid stranden?*

Den av sökanden angivna användningen av skogsmarken är veduttag för uppvärmning av befintlig stuga vid stranden. Mängden ved som behövs för detta ändamål bedöms inte avvika i någon större omfattning från tillväxten på området. Veduttag i den omfattningen bedöms inte avvålla allmänheten eller väsentligt förändra livsvillkoren för djur eller växtarter varför förbudet mot åtgärder inom strandskyddsområde enligt 7 kan. 15 § miljöbalken inte är tillämpligt.

Eftersom skogsområdet genom sin storlek och belägenhet inte är lämpligt för rationellt skogsbruk och, vad som framgår av ingivna fotografier, inte heller varit föremål för sådant skogsbruk innebär avstyckningen inte någon förändring av markanvändningen.

Styckningslotten bedöms därför varaktigt lämplig som bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning eller odling även med hänsyn taget till styckningslottens läge vid stranden.

*Kan avstyckningen genomföras utan att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas, 3 kap. 2 § FBL?*

I NJA 1971 s. 421, ”Avstyckning av Kasen”, uttalar Högsta domstolen att redan risk för att mark, om den avstyckas och får ingå i en bostadsfastighet, får sådan karaktär att allmänheten kommer att känna sig hindrad i sin rörelsefrihet kan innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

Risken för att det då aktuella området efterhand skulle få en karaktär så att allmänheten skulle känna sig hindrad från att beträda området måste betraktas som uppenbar om man tittar på kartan till avstyckningen.



Det avstyckade området liksom kringliggande mark på stamfastigheten utgjordes av ren skogsmark. Sannolikheten för att område 2 skulle få en karaktär som avhöll allmänheten från att vistas inom området måste betraktas som mycket hög medan det före avstyckningen var allemansrättsligt tillgänglig skogsmark.

Tolkningen av detta är att det inte är risknivån för privatisering i sig efter fastighetsbildningen som ska bedömas utan om fastighetsbildningen innebär en ökad risk för privatisering.

Bostadsbebyggelse inom eller som i det nu aktuella fallet nära strandskyddsområde innebär alltid risk för privatisering eller åtminstone att marken får sådan karaktär att allmänheten avhålls från tillträde. Denna risk är givetvis betydligt större om strand och bebyggelse ligger på samma fastighet. I aktuellt fall ligger det planerade bostadshuset utanför det strandskyddade området men på samma fastighet som stranden. Vidare finns en ianspråktagen hemfridszon som redan idag hindrar allmänhetens tillträde till området runt stugan vid stranden. Frågan är om den omständigheten att bostadshuset ligger på en kombinerad bostadsfastighet med vedfång och möjlighet till djurhållning i stället för på en större fastighet med ytterligare bostadsbyggnad och mark på andra skiften någon kilometer bort innebär en ökad risk för privatisering.

Högsta domstolen har i sin dom i ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön” (p. 26) bland annat uttalat följande. ”Risken att all den mark som ingår i en kombinationsfastighet på landsbygden får privat karaktär kan i vissa fall vara mindre än när fastighetsbildningen sker endast för bostadsändamål. Vid en bedömning av den risken måste fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten beaktas. Om själva tomtplatsen skulle kunna bli föremål för fastighetsbildning utan att strandskyddets syften motverkas, bör ytterligare mark kunna ingå i en kombinationsfastighet, om marken utanför tomtplatsen inte ska bebyggas eller bli föremål för några andra åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde eller strandskyddets syften motverkas av något annat skäl.”

I aktuellt fall kommer bebyggelsen att placeras utanför strandskyddat område vilket rimligen påverkar strandskyddet mindre än bebyggelse inom strandskyddat område. Hemfridszonen kring den befintliga stugan inom strandskyddsområdet bedöms kunna avstyckas som en självständig fastighet. Övrig mark inom strandskyddat område ska enligt sökanden inte bebyggas eller bli föremål för några andra åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde.

Sökanden har uppgett att syftet med att inkludera skogsarealen i den begärda avstyckningen är att denna ska nyttjas för få ved till främst den befintliga stugan och att detta inte är någon förändring av pågående markanvändning.

Enligt min bedömning innebär inget av det som sökanden har uppgett någon förändring av hur det strandskyddade området ska användas. Enbart den omständigheten att hela det aktuella skiftet avskiljs från övriga delar av stamfastigheten medför därför inte någon ökad risk för privatisering eller för att det kommer vidtas andra otillåtna åtgärder som avhåller allmänheten från att tillträda området eller annars hotar de intressen som strandskyddet avser att skydda. Att fastigheten avstyckas med ändamålet bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning eller odling kan rimligtvis inte innebära att risken för privatisering är större än om fastigheten bildas för annat ändamål eller om det till fastigheten även hör andra skiften som inte är strandnära. Den sökta åtgärden innebär därför inte att risken ökar. Något krav enligt 3 kap. 2 § FBL att risken ska minska finns inte. Mot bakgrund av Högsta domstolens ovan nämnda uttalanden

kan därför hela det aktuella skiftet ingå i kombinationsfastigheten utan att strandskyddets syften motverkas (se även Mark- och miljööverdomstolens domar den 27 maj 2022 i mål nr F 7306-20 och F 1808-21 samt den 8 juni 2022 i mål nr F 7214-21).

Fastighetsbildningen är därför förenlig med 3 kap. 2 § FBL.

*Påverkas bedömningen av att området med strandskydd utgör ett så kallat LIS-område?*

Enligt kommunens översiktsplan har området bedömts vara ett LIS-område. Enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken avses med ett sådant område bl.a. att det

- (1) är lämpligt för utveckling av landsbygden,
- (2) är av sådant slag och har en så begränsad omfattning att, strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt.

Enligt 7 kap. 18 d § miljöbalken får man vid en fråga om dispens från strandskyddet inom ett LIS-område beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med komplementbyggnader får man istället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till befintligt bostadshus.

I rättsfallet NJA 2022 s. 133, ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”, uttalade Högsta domstolen ”Bedömningen av om strandskyddets syften motverkas påverkas också av om fastighetsbildningen ska ske i ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. I ett sådant område har bedömningen gjorts att området är av sådant slag och omfattning att strandskyddet fortfarande tillgodoses långsiktigt och att området endast har en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Fastighetsbildning torde kunna aktualiseras i sådana områden under förutsättning att åtgärden bidrar till utveckling av landsbygden. Det krävs dock att det finns utredning som visar att åtgärden kommer att leda till en långsiktigt positiv ekonomisk påverkan i ett lokalt eller regionalt perspektiv. Att en åtgärd kan leda till en sådan utveckling av landsbygden har därför ansetts kunna få betydelse för bedömningen av om en avstyckning

motverkar strandskyddets syften. (Jfr prop. 2008/09:119 s. 107 och 113.) Utrymmet för att bilda en kombinationsfastighet inom strandskyddsområden är alltså större i områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen än i andra områden.”

Det finns inte i målet någon utredning som visar att åtgärden kommer att leda till en långsiktigt positiv ekonomisk påverkan i ett lokalt eller regionalt perspektiv och det rör sig heller inte om att uppföra en- eller tvåbostadshus inom strandskyddat område utpekat som LIS-område.

Sökt fastighetsbildning påverkas därför inte direkt av att strandområdet är utpekat som LIS-område. Fastighetsbildningen i sig kan inte heller sägas påverka möjligheterna att nyttja LIS-områdets möjligheter i någon riktning. Däremot innebär förhållandet att kommunen genom utpekandet av LIS-område konstaterat att området har en begränsad omfattning, att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt och att området endast har en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften i vart fall inte ett ytterligare hinder för fastighetsbildningen. Att skogsmarken inom strandskyddat område utpekats som LIS-område och därmed kan bli föremål för byggande av småhus får beaktas i den avslutande proportionalitetsbedömningen.

#### *Proportionalitetsbedömning*

Även om sökt fastighetsbildning enligt min uppfattning uppfyller kraven i 3 kap. 1–2 § FBL görs en avslutande proportionalitetsbedömning för det fall man skulle bedöma att viss ökad risk för privatisering uppkommer genom fastighetsbildningen i sig och om detta skulle påverka möjligheterna att genomföra fastighetsbildningen.

Genom att neka fastighetsbildningen skulle de allmänna intressena slippa en eventuell och marginell ökad risk för privatisering av strandskyddat område. Den ökning av risken för privatisering som uppkommer genom den förhandsbeskedsgivna bebyggelsen utanför strandskyddsområdet ska inte beaktas i fastighetsbildningsärendet. Den ökade risken för privatisering skulle inträffa inom ett område som utpekats som LIS-område. Genom utpekande som LIS-område kan området sannolikt bli föremål för exploatering vilket innebär att allmänhetens tillträde till området bortfaller.



Strandskyddet är ett mycket starkt allmänt intresse men i detta fall med obefintlig eller marginell risk för privatisering, på grund av fastighetsbildningen, inom ett strandområde där exploatering kan ske är en nekad fastighetsbildning helt oproportionell.

*Slutsats*

Min uppfattning är att fastighetsbildningen dels är förenlig med 3 kap. 2 § FBL och att det skulle vara oproportionellt mot sökanden att neka fastighetsbildningen.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-07-07  
meddelad i  
Östersund

Mål nr F 610-22

## PARTER

### Klagande

Länsstyrelsen i Jämtlands län

### Motpart

1. J.K.

2. H.K.

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut den 24 januari 2022 i ärende nr Z21347, se **bilaga 1**

## SAKEN

Avstyckning från X, Bergs kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer samtliga beslut meddelade av Lantmäteriet den 24 januari 2022 i förrättning med ärendenummer Z21347 och återförvisar förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

---

### **BAKGRUND**

Efter ansökan av H.K. och J.K., inkommen till Lantmäteriet den 4 maj 2021, har Lantmäteriet styckat av ett område från den ca 18 ha stora bebyggda skogsfastigheten X. Syftet med styckningslotten är bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning och odling. Styckningslotten omfattar ett fristående skifte om ca 2,8 ha av X och gränsar mot Storsjön. Länsstyrelsen i Jämtlands län (länsstyrelsen) har överklagat förrättningen. Lantmäteriet har kategoriserat stamfastigheten som en olämplig skogsfastighet (för liten) och har bedömt att förrättningen kan genomföras enligt 3 kap 9 § FBL eftersom stamfastigheten efter avstyckningen är fortsatt olämplig men att styckningslotten blir en lämplig bostadsfastighet varigenom fastighetsindelningen totalt sett förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas.

### **YRKANDEN M.M.**

**Länsstyrelsen** yrkar att mark- och miljödomstolen ska upphäva Lantmäteriets beslut och återförvisa förrättningen till Lantmäteriet för fortsatt handläggning och anför bl.a. följande som stöd för sitt överklagande.

Av Lantmäteriets protokoll framgår att syftet med avstyckningen är att bilda en större bostadsfastighet med möjlighet till mindre djurhållning och odling. Fastigheten berörs av strandskydd och delar av fastigheten ligger inom utpekat LIS-område. Det finns en möjlighet att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter än vad som annars är fallet. Sådan fastighetsbildning kan tillåtas om det inte strider mot något starkare motstående intresse. Strandskydd är ett starkt motstående intresse. Stor försiktighet ska iakttas när det gäller att bilda fastigheter av detta slag inom strandskyddsområden. I förarbetena uttalas att det är endast i undantagsfall som en så kallad kombinerad bostadsfastighet kan bildas inom strandskyddat område (prop. 1989/90:151 s. 22-23). En situation där det enligt förarbetena är möjligt att bilda en fastighet med flera ägoslag inom strandskyddat område är när det uppstår en positiv effekt för allmänintresset, till exempel genom att det främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer.

Lantmäteriet menar att bildandet av Z främjar landsbygdsutveckling eftersom området är utpekad som LIS-område och att det därmed föreligger ett sådant allmänt intresse som gör att huvudregeln kan frångås. Länsstyrelsen konstaterar att främjandet av landsbygdsutveckling inte utgör ett sådant undantagsfall som anges i förarbetena för att kunna bilda en större bostadsfastighet inom strandskydd. Det finns heller ingen beviljad strandskyddsdispens för någon ny åtgärd som bidrar till att främja landsbygdsutvecklingen så som avses med särskilt skäl 7 kap. enligt 18 d § miljöbalken. Det utpekade LIS-området är av mindre areal. Att avstycka en större bostadsfastighet inom LIS-området kan försvåra bostadsutvecklingen i området. Avstyckningen får istället anses motverka syftet med LIS-området och därmed försvåra områdets ändamålsenliga användning enligt 3 kap. 3 § FBL.

Ändamålet med fastigheten är heller inte areell näring. Eventuella åtgärder såsom stängsling eller uppförande av ekonomibyggnader för framtida djurhållning och odling inom strandskyddat område är därmed dispenspliktiga enligt strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken. Det är därför även oklart om området inom strandskydd kan användas för det angivna ändamålet djurhållning och odling.

Enligt länsstyrelsen bedömning är avstyckningen inte förenlig med den restriktivitet som ska gälla enligt förarbetsuttalanden och tidigare praxis (jmf Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019 i mål nr F 6748-18). Den föreslagna avstyckningen innebär en risk för att idag allemansrättslig tillgänglig mark riskerar att succesivt tas i anspråk och privatiseras som tomt. I synnerhet som befintligt bostadshus ligger invid strandlinjen och avstyckningen omfattar intilliggande strandområde. Fastighetsbildningen strider därför mot strandskyddets syften.

Eftersom det inte är fråga om något undantagsfall så får endast den hävdade tomtplatsen kring befintlig huvudbyggnad avstyckas för bostadsändamål inom strandskydd. Länsstyrelsen bedömer att den sökta fastighetsbildningen därmed

strider mot 3 kap. 1 § och 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Förrättningen bör återförvisas till Lantmäteriet för fortsatt handläggning.

**J.K.** motsätter sig ändring av Lantmäteriets beslut och anför bl.a. följande till stöd för sin inställning.

Den aktuella marken är redan idag ett befintligt skifte, helt avskilt och avlägset beläget från fastighetens övriga mark varför något motstående allmänt intresse inte kan anses föreligga utifrån avstyckningen i sig. Exempelvis påverkas varken markanvändningens rationalitet utifrån ett näringsperspektiv eller dess tillgänglighet utifrån ett friluftslivsperspektiv. Eftersom avstyckningen söktes pga. skilsmässa är inte fastighetklassningen av något intresse förutom att det önskas tillskapa en möjlighet för permanentboende på fastigheten där så är lämpligt utifrån kommunens översiktsplaner och gällande regler. Utifrån hennes frågor till förrättningslantmätaren skulle det vara lämpligt med en permanentbostad på den del av fastigheten som är nära vägen i höjd med de tillkommande permanentbostäder som nyligen beviljats bygglov. Det skulle ge en samlad bebyggelse vars attraktivitet skulle ökas genom att lämna övrig markanvändning oförändrad. Den närmaste marken skulle hållas öppen genom bete till glädje både för friluftsliv och biologisk mångfald samtidigt som det ger möjlighet till en ökad självförsörjningsgrad. Området längst ner mot sjön är svårtillgängligt pga. terrängen vilket gör att de som rör sig i området därför håller sig till Jämt-Norgeleden. Skogsmarken ger tillgång till husbehovsved och är ett välkommet tillskott till självförsörjningsgraden.

För att uppnå detta tycks endast två möjliga vägar finnas: den föreslagna fastighetsbildningen alternativt klyvning. Den föreslagna avstyckningen bedömdes vara den mest rättframma och skulle inte försämra de allmänna intressena varken i närtid eller inom överskådlig tid. Hon menar istället att de allmänna intressena snarare skulle förstärkas genom att den samlade bebyggelsen som är under uppförande ökar intresset av att betesmarken och skogsmarken fortsätter vara allmänt tillgänglig. Den föreslagna fastighetsbildningen bör därför vara helt möjlig, och med tanke på att den ingår i ett LIS-område, dessutom efterfrågad och

uppmuntrad av kommunen. Byggnaden vid sjön är av enklare standard och som kommer användas under sommartid till dess att en permanentbostad med önskad placering uppe vid landsvägen, har kommit på plats. Att förlägga någon form av permanent bostadshus till det området där nuvarande byggnad är placerad låter sig inte göras utifrån gällande strandskyddsregler, stora svårigheter att anordna tillfartsväg samt markens begränsade tillgänglighet utifrån naturliga hinder i form av stup och stora klippblock. Hade länsstyrelsen gjort en syn på plats hade detta varit uppenbart. Länsstyrelsens argumentation är därför dåligt underbyggd och det saknas saklig grund för att upphäva Lantmäteriets beslut. I det förarbete som hänvisas till finns dock visst stöd för att anse att ansökan bör kompletteras utifrån att det med hänsyn till de allmänrättsliga intressena bör framgå av förrättningshandlingarna vilken mark som får användas som tomt. För att det inte ska råda några oklarheter kring denna del har hon därför lämnat in en begäran om förhandsbesked för en permanentbostad på den del som är tänkt att användas som tomt.

Länsstyrelsen har överklagat Lantmäteriets beslut med hänvisning till att fastighetsbildningen strider mot ett starkare motstående intresse i form av strandskyddet. Överklagandet är allmänt formulerat samt bygger på hypotetiska antaganden där det är uppenbart att inget besök gjorts på den aktuella platsen. Vid ett besök på platsen kan man lätt konstatera att risken för utökning av befintlig hemfridszon är obefintlig. Topografin söder om byggnaden är alldeles för brant och knölig och husets placering är anpassad till ett flackare parti. Att utvidga den etablerade tomtplatsen är alltså varken önskvärt eller möjligt utan omfattande markarbeten. Hemfridszonen begränsas också österut (ovanför huset) förutom den redan nämnda av terrängförhållandet även av den befintliga stigen – Jämt-Norgeleden. Att anta att hemfridszonen runt huset kommer att utökas är inte grundat på befintliga förutsättningar, utan ett generellt antagande som länsstyrelsen gjort utan kännedom om platsens förhållanden. Terrängens beskaffenhet innebär även att området längs strandlinjen inte är attraktiv för allmänheten då det är brant och ojämnt. De människor som vistas i området rör sig längs Jämt-Norgeleden som går ovanför stugan och vidare norrut.

Där det anses möjligt att göra en avvägning mellan behovet av strandskydd och behovet av att stimulera utvecklingen på landsbygden har kommunen tilldelats uppgiften att göra dessa avvägningar och peka ut områden på landsbygden där intresset av strandskydd inte är lika starkt. (Jfr a. prop. s. 33, 53 och 106.) Bergs kommun har i sin översiktsplan pekat ut området som LIS-område. Länsstyrelsen påtalar att LIS-området är av mindre areal och hävdar att avstyckningen kan försvåra bostadsutvecklingen i området. Länsstyrelsens påstående är felaktigt då Bergs kommun har pekat ut flertalet LIS-områden i trakten kring Hackås och det finns mycket gott om stränder i området. Bostadsutvecklingen i området runt Hackås hindras inte av brist på LIS-områden, utan snarare av andra faktorer såsom tex jordbruksmark och fornminnen. Kommunen anger också i sin översiktsplan att stora bostadsfastigheter på landsbygden är en efterfrågad boendeform och att man ställer sig positiv till nybildandet av sådana som ett led i att öka antalet permanentboende. Kommunen har gjort ett ställningstagande att man är positiv till bildandet av större bostadsfastigheter. Kommunen har grundat det i en undersökning som gjordes för ett antal år sedan där man kunde se att det är en eftertraktad boendeform som gör att man kan kombinera småskalig verksamhet med sitt ”ordinarie” jobb och på så vis bidra till att mark brukas och hålls öppen. Sammantaget kan man konstatera att avstyckningen stämmer väl överens med hur kommunen anger att man vill utveckla området. Att öka antalet permanentboende är enligt kommunalrådet den högst prioriterade frågan i Bergs kommun och hon vet att de därför jobbar intensivt med det på flera plan.

Länsstyrelsen hänvisar till en dom, F 6748-18, men omständigheterna i det fallet är inte liknande omständigheterna i mitt ärende. Likheterna är däremot fler med en färsk dom från HD (Ö 3738-21) där domstolen förvisso bedömde att det fanns hinder mot avstyckningen, dock med hänvisning till att platsen inte är utpekad som LIS-område. HD:s domskäl innehåller ett utförligt resonemang kring fastighetsbildning för kombinationsfastigheter inom strandskydd och landar i att utrymmet för att bilda en kombinationsfastighet inom strandskydd är större i områden för LIS än andra områden. ”Utrymmet för att bilda en

kombinationsfastighet inom strandskyddsområden är alltså större i områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen än i andra områden.” I Ö 3738-21 fanns inget LIS-område, vilket det gör i hennes fall. HD skriver i Ö 3738-21 att ”Risken att all den mark som ingår i en kombinationsfastighet på landsbygden får privat karaktär kan dock i vissa fall vara mindre än när fastighetsbildningen sker endast för bostadsändamål. Vid en bedömning av den risken måste fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten beaktas. Om själva tomtplatsen skulle kunna bli föremål för fastighetsbildning utan att strandskyddets syften motverkas, bör ytterligare mark kunna ingå i en kombinationsfastighet, om marken utanför tomtplatsen inte ska bebyggas eller bli föremål för några andra åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde eller strandskyddets syften motverkas av något annat skäl.”

Avstyckningen avser ett befintligt skifte och precis som lantmätaren konstaterat blir det ingen förändrad markanvändning och ingen förändrad upplevelse av området, då det redan idag betraktas som en egen fastighet av allmänheten. Om hon i framtiden skulle vilja nyttja området på ett sådant vis som kräver dispens kommer hon naturligtvis att ansöka om det enligt gällande regelverk.

Hon bor idag i Krokoms kommun, men barnens pappa bor kvar i Hackås och barnen går i skola där. Hon har för avsikt att bosätta sig permanent på fastigheten, men ville pga. pågående bodelning att uppdelningen av marken skulle bli klart först, för att därefter söka bygglov för ett större hus. Platsen är optimal för hennes önskemål om boende, men även för närheten till barnens pappa. Eftersom ärendet nu hamnat i domstol har hon valt att söka förhandsbesked istället för att det ska finnas ett gällande beslut vid tiden då dom meddelas i målet. Hennes ambition är att vara självförsörjande till så stor del som möjligt och därmed blir hela markområdet viktigt för henne. Området upp mot vägen lämpar sig väldigt bra för bete och är utpekad i kommunens fördjupade översiktsplan som ett område med värdefull ängs- och betesmark. Att hon bosätter sig på fastigheten och därmed låter får beta på området gynnar den biologiska mångfalden och säkerställer att marken inte växer igen – med andra ord främjar det en intressant natur- och kulturmiljö som är särskilt



utpekad i kommunens vägledande dokument. Området ner mot sjön är viktigt för husbehovsved då hon vill säkerställa tillgång till ved både till vardags samt i händelse av kris (något som känns extra aktuellt i dessa dagar). Området är av en begränsad areal, något som också bör tas i beaktan

Hon vill påpeka att ansökan gjorts för att komma ur ett samägande i samband med skilsmässa och önskar att domstolen tar det i beaktan. Hon har nu ansökt om förhandsbesked för permanentbostad i kombination med smålantbruk. De som svarat (hittills) har inget att erinra om hennes plan, inte heller kommunen.

**H.K.** har givits möjlighet att yttra sig i målet men har inte avhört.

### **DOMSKÅL**

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

### **Rättslig reglering och utgångspunkter för domstolens bedömning**

Enligt de allmänna lämplighetsvillkoren i 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. Lämplighetsprövningen ska knyta an till fastighetens användningssätt och ska göras utifrån det av sökanden angivna ändamålet (se NJA 2017 s. 708).

Även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål får enligt 3 kap. 9 § FBL fastighetsbildning ändå äga rum om åtgärden sammantaget leder till en förbättring av fastighetsindelningen och en mera ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen är således en undantagsbestämmelse från de lämplighetsvillkor som uppställs i 3 kap. 1 § FBL.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark ska enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL fastighetsbildning ske så att syftet med dessa bestämmelser inte motverkas. Till de föreskrifter etc. som avses hör bl.a. bestämmelserna om strandskydd i 7 kap. miljöbalken.

Syftet med strandskyddet är enligt 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken dels att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Genom en lagändring i FBL år 1990 infördes en möjlighet att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter som förutom tomtmark för bostadsbebyggelsen även innehåller mark för näringsverksamhet eller för hobbyverksamhet i form av mindre djurhållning, växtodling etc., s.k. kombinerade bostadsfastigheter/ kombinationsfastigheter. Av rättsfallet NJA 2017 s. 708 följer att numera även viss skogsmark kan tillåtas ingå i en sådan fastighet. I förarbetena till denna lagändring angavs att en sådan fastighetsbildning bör kunna tillåtas om den inte strider mot något starkare motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 18 och 22).

Strandskyddet är ett starkt sådant motstående intresse som innebär att stor restriktivitet gäller för åtgärder, exempelvis fastighetsbildning, vilka riskerar att motverka strandskyddets syften. Av nyss nämnda förarbeten framgår att syftet med 1990 års lagändring var att vid fastighetsbildning som berör strandskyddsområde bibehålla rådande praxis om att eftersträva överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas eller ombildas och det område som får tas i anspråk som tomt enligt strandskyddsbestämmelserna. I undantagsfall borde det dock accepteras att en större bostadsfastighet, innehållande även annat ägoslag än tomtmark, bildas inom strandskyddsområde, t.ex. i det fallet fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Det angavs dock att stor försiktighet ska iakttas vid tillämpningen så att inte allemansrättsliga intressen träds för när (se prop. 1989/90:151 s. 22, se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019 i mål F 6748-18). Även om det enligt förarbetena rent generellt bör vara tillåtet att bilda större, så kallade kombinerade bostadsfastigheter på landsbygden

ska det således råda en stor restriktivitet mot sådan fastighetsbildning inom strandskyddsområde. Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning bör detta då vidare i första hand röra sig om ett intresse eller en omständighet som uttalats utifrån allmän synvinkel, inte enbart den enskilde fastighetsägarens intresse av att exempelvis bevara eller åstadkomma en viss miljö i anslutning till fastigheten.

Av förarbetena till miljöbalken framgår vidare att strandskyddets syften är långsiktiga, och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse ur strandskyddssynpunkt kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 s. 84). Det har i praxis slagits fast att det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis ianspråktagande av strandområden. Redan den risk för en förändring av markens karaktär på ett sätt som gör att det för allmänheten kan framstå som att marken inte längre är allemansrättsligt tillgänglig som kan bli följden av att ett markområde får ingå i en bostadsfastighet, kan således innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se NJA 1971 s. 421). Högsta domstolen (HD) har i dom meddelad den 8 mars 2022 (mål nr Ö 3738-21) befast rådande praxis genom att uttala att motsvarande restriktivitet bör gälla när en kombinationsfastighet bildas inom strandskyddsområde. Risken att all den mark som ingår i en kombinationsfastighet på landsbygden får privat karaktär kan dock enligt HD i vissa fall vara mindre än när fastighetsbildningen sker endast för bostadsändamål. Vid en bedömning av den risken måste fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten beaktas. Ytterligare mark bör enligt HD kunna ingå i en kombinationsfastighet om marken utanför tomtplatsen inte ska bebyggas eller bli föremål för några andra åtgärder som är förbjudna inom strandskyddsområde eller strandskyddets syften motverkas av något annat skäl. I det aktuella fallet ansåg HD att bildandet av en kombinationsfastighet där marken inom det strandskyddade området, enligt vad fastighetsägarna uppgivit, avsågs användas för djurhållning (hästar), vedfångst och utvinning av jordvärme motverkade strandskyddets syften varför HD avslög den yrkade fastighetsbildningen.

Med hänvisning till prop. 2008/09:119 s. 107 och 113 uttalade HD i nyss nämnda dom vidare att utrymmet för att bilda en kombinationsfastighet inom strandskyddsområden är större i områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (s.k. LIS-områden) än i andra områden. Det krävs då dock att det finns utredning som visar att åtgärden kommer att leda till en långsiktigt positiv ekonomisk påverkan i ett lokalt eller regionalt perspektiv.

Det är enligt HD inte uteslutet att en kombinationsfastighet någon gång kan bildas även i någon annan situation än enligt ovan utan att bestämmelserna om strandskydd hindrar detta. Det måste då dock vara fråga om alldeles speciella omständigheter där strandskyddet ställs mot ett mycket angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses på annat sätt än genom bildandet av den aktuella fastigheten.

#### **Mark- och miljödomstolens bedömning i detta fall**

Den genom avstyckningen nybildade fastigheten har enligt förrättningshandlingarna en landareal om knappt 2,8 ha och angränsar i väster till Storsjön. Ca 1/3 av styckningslotten är belägen inom det strandskyddade området. Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning är hela styckningslottens område idag allemansrättsligt tillgängligt. Detta möjligen med undantag av en mycket liten hemfridszon runt en befintlig mindre stuga nere mot sjön. Det är i den östra delen av styckningslotten, inom området som inte omfattas av strandskyddet, som J.K. avser uppföra en bostadsbyggnad.

Den aktuella avstyckningen skulle innebära att strandskyddat område, vilket till den absoluta huvuddelen inte är ianspråktaget för boende (på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § miljöbalken), tillåts ingå i en nybildad bostadsfastighet. Att på detta vis låta ett sådant område ingå i en bostadsfastighet, inom vilka gäller förbud mot nya hus och anläggningar, mot ändrad användning, mot arbeten och mot åtgärder (7 kap. 15 § miljöbalken) skulle inte göra bostadsfastigheten varaktigt lämpad för bostadsändamål och strider därför mot lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL. Eftersom styckningslotten inte kan anses lämplig för sitt ändamål kan inte heller

avstyckningen anses utgöra en successiv förbättring av fastighetsindelningen, varför inte heller undantagsregeln i 3 kap. 9 § FBL ger stöd för genomförandet.

Vidare skulle syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas, eftersom del av strandskyddsområde, vilket både är allemansrättsligt tillgängligt och av betydelse för växt- och djurlivet, skulle komma att ingå i en nybildad bostadsfastighet. Avstyckningen strider därför även mot regeln i 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Vad gäller att styckningslotten ingår i ett LIS-område så kommer det bostadshus som planeras uppföras inte att vara beläget inom strandskyddat område och inte heller någon del av en möjlig hemfridszon för huset. Att förutom den mark som behövs som tomt till det planerade bostadshuset låta ett område som är beläget inom strandskyddet ingå i styckningslotten kan inte, enligt domstolens bedömning innebära att åtgärden kommer att leda till en långsiktigt positiv ekonomisk påverkan i ett lokalt eller regionalt perspektiv. Det har inte heller redovisats någon utredning som stödjer detta. Av detta följer att den omständigheten att styckningslotten ingår i ett LIS-område inte gör att domstolen gör någon annan bedömning av avstyckningens tillåtlighet.

HD har i ovan nämnda dom i mål Ö 3738-21 anfört att en proportionalitetsprövning ska göras innan en förrättning ställs in på grund av att strandskyddet medför hinder mot avsedd fastighetsbildning. Mark- och miljödomstolen finner sig därför föranlåten att även göra en sådan prövning i nu aktuellt mål. Vid en sådan prövning finner mark- och miljödomstolen att det enskilda intresset av att tillåta den sökta fastighetsbildningen inte väger så tungt att det ska ges företräde framför det starka allmänna intresset som strandskyddet utgör. Det finns inte någon omständighet i det aktuella fallet som vid en proportionalitetsavvägning leder till en annan bedömning. Att avslå den yrkade fastighetsbildningen kan därmed inte anses oproportionerligt.

Länsstyrelsens överklagande ska därför bifallas och Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut undanröjas.

Om hinder mot fastighetsbildningen föreligger ska Lantmäteriet enligt 4 kap 31 § så snart som möjligt avbryta förrättningen och meddela beslut om dess inställande. Kan hindret undanröjas genom att sökanden jämkar sin talan, skall han eller hon få tillfälle att göra det. Mark- och miljödomstolen ser att det kan finnas en möjlighet till avstyckning i ärendet om sökanden jämkar sin talan så att ingen del av strandskyddat område ingår i styckningslotten. Det finns även möjlighet att pröva avstyckning av område för den mindre stugan vid sjön. Det finns därför skäl att återförvisa förrättningen till Lantmäteriet för att ge sökanden möjlighet att jämka sin talan.

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

Överklagande senast den 28 juli 2022.

Lars Nyberg

---

I domstolens avgörande har rådmannen Lars Nyberg och tekniska rådet Nils Persson deltagit.