



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060102

**DOM**  
2015-11-10  
Stockholm

Mål nr  
F 9255-14

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-09-19 i mål nr F 942-13,  
se bilaga

### KLAGANDE

S I

Ombud: C-J A

### MOTPART

A L J

Ombud: E B och E V A

### SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna X i Hudiksvalls kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Lantmäteriets beslut den 1 mars 2013 i ärende nr X12728, utom beslutet om fördelningen av förrättningskostnaderna, samt ställer in förrättningen.
2. A L förpliktas att ersätta S I för hennes rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 159 466 kr, varav 150 000 kr för ombudsarvode,

Dok.Id 1232240

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

jämte ränta enligt 6 § räntelagen från den 19 september 2014 till dess betalning sker.

3. A L förpliktas att ersätta S I för hennes rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen med 128 148 kr, varav 109 500 kr för ombudsarvode, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.
-

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**S I** har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom och med upphävande av Lantmäteriets beslut, ska avslå A Ls ansökan i dess helhet och i andra hand, för det fall Mark- och miljööverdomstolen kommer fram till att överföringen av delområde y från hennes fastighet till A Ls fastighet kan ske, yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa ett ersättningsbeslut som ger henne skälig ersättning.

**S I** har därutöver yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som i Mark- och miljööverdomstolen.

**A L** har bestritt ändring och yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**S I** har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolen har gått utanför vad A L yrkat i målet. Frågan som mark- och miljödomstolen har haft att bedöma är om det finns förutsättningar att överföra hela det markområde som A Ls ansökan till Lantmäteriet gällde. Genom att mark- och miljödomstolen i dess domslut har beslutat att överföra endast en del av det omstridda markområdet, har domstolen beslutat om annat än vad som yrkats i målet. Ett sådant avgörande är därmed felaktigt och ska ändras.

En hemfridszon kring byggnaderna på A Ls fastighet kan inte göras gällande utanför fastighetens gräns. Härav följer att hela området y är allemansrättsligt tillgängligt. Området är viktigt för bad, angöring med mindre båtar och som utgångspunkt för fritidsaktiviteter. Vid Båsviksudden finns flera fritidsfastigheter som saknar egen strand. Varje strandremsa i området är därför mycket värdefull för att säkerställa tillgången till strand och vatten. En överföring av markområdet skulle innebära en privatisering av hela det aktuella området i förhållande till nu gällande

förhållanden och därmed avhålla allmänheten från tillträde till strandområdet. Den i målet yrkade fastighetsregleringen motverkar således syftet med strandskyddet och strider därmed mot 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL.

Mark- och miljödomstolens bedömning av område y är inte korrekt. Det har inte på område y utförts arbeten som medför att området ska betraktas som tomt. Dessutom går vattenlinjen i realiteten flera meter öster om linjen mellan punkterna a och b på förrättningskartan. Även strandområdet på Y är allemansrättsligt tillgängligt, eftersom möjlighet till fri passage vid vattnet även finns vid denna fastighet. Tomtmarken på A Ls fastighet avgränsas klart av dennes gräsmatta kring bostadshusen. Under alla förhållanden är de bedömda markarbetena att anse som förbjudna i strandskyddat område. Ett dylikt otillåtet ianspråktagande kan inte läggas till grund för en tvångsvis marköverföring.

Område y ligger utanför A Ls fastighet och hon bestrider att han, utöver allemansrätten, har haft någon som helst rätt att lagligen nyttja området eller att han haft erforderliga tillstånd för några eventuella markarbeten. Det är de otillåtna åtgärderna vidtagna av A L avseende brygganläggningen som medfört domstolens felaktiga bedömning att område y privatiserats. Område y är precis lika viktigt för bad, angöring med mindre båtar och utgångspunkt för fritidsaktiviteter som område x.

Mark- och miljödomstolen har endast motiverat bedömningen att båtnad föreligger i svepande och generella ordalag och utan att det framgår hur domstolen gjort sin beräkning. Vidare är förbättringsvillkoret enligt 5 kap. 5 § FBL inte uppfyllt. Ägaren av X kan genom allemansrätten använda det område som mark- och miljödomstolen funnit skäl att överföra till A Ls fastighet. Marköverföringen är således inte nödvändig för att X ska förbättras.

Egendomsskyddet enligt Regeringsformen 2 kap. 15 § och Europakonventionen slår fast att äganderätten är skyddad och endast får inskränkas av ändamål av angeläget allmänt intresse. Det finns inga ändamål av allmänt intresse som gäller för A

Ls ansökan om att tvångsvis överföra mark från hennes fastighet till A Ls fastighet.

A L har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolens dom är lagligt grundad och riktig och domstolen har dömt inom ramen för parternas yrkanden. Mark- och miljödomstolen har gjort en riktig avvägning i fråga om fastighetsbildningens lämplighet. Båtnadsvillkoret och förbättringsvillkoret är uppfyllda och fastigheterna är uppenbarligen fortsatt lämpade för sina ändamål.

Delområde y ger intryck av att vara tomt. Om det skett några markarbeten eller inte är irrelevant och det har heller inte påverkat mark- och miljödomstolens dom. Det förhållande att det på X finns en liten gräsmatta innebär inte att tomten inskränker sig till denna gräsmatta. Fastigheten är relativt liten, avståndet mellan huvudbyggnaden och strandområdet är endast ca 30 meter. Hemfridszonen omfattar hela fastigheten.

Genom att delområde x inte överförs till hans fastighet kommer den av honom anlagda stranden att vara fortsatt tillgänglig för allmänheten. Havsbotten utanför delområde y är vassbevuxen och området inbjuder inte, såsom delområde x, till strandaktiviteter. Även om det är han, i egenskap av ägare till fastigheten X, som får den omedelbara nyttan av att det aktuella strandområdet överförs till hans fastighet, är marköverföringen ägnad att tillgodose det allmänna intresset av att fritidsfastighetsbeståndet har så goda egenskaper som möjligt.

När fastigheten X avstyckades uttalade förrättningslantmätaren att en för allmänheten fri strand inte syntes vara möjlig att åstadkomma. Över tid har i behörig ordning tillkommit ytterligare bebyggelse närmast stranden, såsom stockstugan med altan. Vidare har fastigheten Y styckats av, vilket gjort att hela det för fastighetsregleringen aktuella området blivit mindre tillgängligt för allmänheten. Hela området, även delområde x, saknar betydelse för allmänhetens tillgång till strand. Området har kontinuerligt röjts från sly och växtlighet och använts som eldningsplats,

vilket är åtgärder som gör att området ger intryck av att vara tomtmark. Höjdskillnaden är obetydlig och sikten mellan huvudbyggnaden och strandområdet är helt fri. Hela området fram till strandlinjen bildar därmed en sammanhållen enhet.

De markarbeten som utförts på delområde y har medfört att området privatiserats. Det finns inte något som markerar gränsen mellan X och delområde y. För att passera nedanför Y, liksom för övrigt utanför delområde y, krävs att man vadar genom gytta och/eller vatten beroende på vattenstånd.

Mark- och miljödomstolens bedömning av båtnadsvillkoret är korrekt. Strandlinjen nedanför delområde y är inte på samma sätt attraktiv som strand och har inte samma betydelse för övriga fastigheter som stranden vid delområde x. På flera sätt medför fastighetsregleringen en förbättring av X medan någon motsvarande försämring av X inte föreligger.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

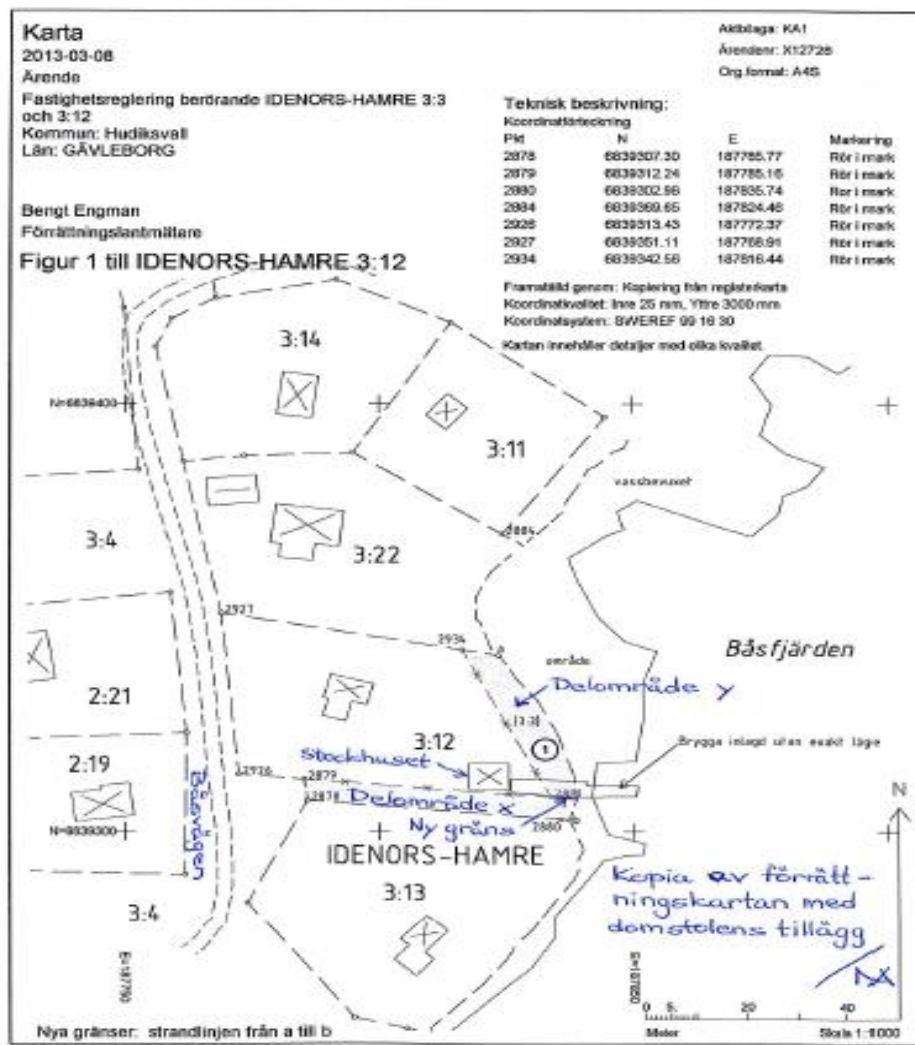
### *Ramen för målet vid mark- och miljödomstolen*

S I yrkade vid mark- och miljödomstolen att Lantmäteriets beslut, i vilket såväl markremsan (x) som strandremsan (y) överfördes till A Ls fastighet, skulle upphävas. A L bestred ändring. Det får enligt Mark- och miljööverdomstolen anses ligga inom ramen för A Ls inställning i mark- och miljödomstolen att han, för det fall inte hela området kunde överföras, ville ha så stor del av området som var möjligt. Mark- och miljödomstolen har således inte, såsom S I gjort gällande, gått utanför ramen för vad parterna yrkat i målet.

### *Fastighetsregleringen*

Enligt bestämmelserna i 3 kap. 1 § FBL ska fastighetsbildning ske på sådant sätt att varje fastighet som ny- eller ombildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Detta innebär att till en bostadsfastighet bör normalt endast sådan mark som kan användas som tomtmark överföras.

Då det inte framkommit annat än att X även utan område y är en lämplig bostadsfastighet tar Mark- och miljööverdomstolen först ställning till om området y kan anses vara ianspråktagen tomtmark, vilket skulle tala i riktning för ett överförande av området till X, eller om det är allemansrättsligt tillgängligt, vilket i så fall skulle tala mot ett överförande av området.



Den här handling har underkastats elektroniskt arkivering. Sida 1/1

Akt 2184-13/23

Delområde y omfattas av strandskydd. Fastighetsbildning ska därför enligt bestämmelserna i 3 kap. 2 § andra stycket FBL ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken inte motverkas. Strandskyddet syftar enligt 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken till att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och

växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att strandskyddet normalt har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (se prop. 2008/09:119 s. 53 och prop. 1997/98:45 s. 317 f).

Mark- och miljööverdomstolen har haft syn i målet. Vid synen framkom att området y är tillgängligt både från land och vatten. Från land kan det nå antingen via passagen söder om X eller via stranden sydost om Z. Bryggan som delvis ligger på område y kan inte anses utgöra något hinder för allmän passage från område x till område y. Område y är inte heller ianspråktaget vare sig som tomtmark eller i övrigt på ett sådant sätt att området saknar betydelse för strandskyddets syfte; att stockhuset på X är beläget helt nära gränsen till område y medför inte att allemansrätten är utsläckt på område y.

Sammantaget finner Mark- och miljööverdomstolen att en överföring av område y skulle innebära att allemansrättsligt tillgängligt område överförs till en bostadsfastighet. En sådan överföring anses inte förenlig med de grundläggande villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. 1 § och 2 § andra stycket FBL och det finns därför inte skäl att pröva om övriga villkor i FBL är uppfyllda. Lantmäteriets beslut ska således undanröjas och förrättningen ställas in.

#### *Rättegångskostnader*

Enligt 17 kap. 3 § första stycket och 16 kap. 14 § första stycket FBL får Mark- och miljööverdomstolen, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna, besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader i enlighet med vad som föreskrivs i 18 kap. rättegångsbalken.

Part som tappar målet ska, enligt 18 kap. 1 § rättegångsbalken, ersätta motparten hans eller hennes rättegångskostnad, om inte annat är stadgat. Genom utgången i Mark- och miljööverdomstolen har A L blivit tappande part i såväl mark- och miljödomstolen som här. S I ska därför, som vinnande part, få ersättning för



sina rättegångskostnader i såväl mark- och miljödomstolen som Mark- och miljööverdomstolen.

A L har överlåtit åt rätten att bedöma skäligheten av S Is yrkande om ersättning för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen men reservationsvis medgett hennes yrkande om rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

I mark- och miljödomstolen har S I yrkat ersättning för sina rättegångskostnader med sammanlagt 206 516 kr. Av beloppet avser 191 000 kr ombudsarvode och 15 516 kr utlägg. Beträffande ombudsarvodet avser detta 76,4 timmars arbete à 2 500 kr. Mark- och miljööverdomstolen gör bedömningen att ersättning för 60 timmars arbete, med hänsyn till målets inte alltför komplicerade natur, varit skäligen påkallat för tillvaratagande av partens rätt. När det gäller ersättning för utlägg kan ersättning för juridisk konsultation i samband med ärendet hos Lantmäteriet inte utgå eftersom sådan kostnad inte kan anses ingå i rättegångens förberedande och talans utförande (se 18 kap. 8 § rättegångsbalken). I övrigt får begärda utlägg i mark- och miljödomstolen anses skäliga. A L ska således till S I förpliktas att utge ersättning för hennes rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen med 159 466 kr, varav 150 000 kr avser ombudsarvode motsvarande 60 timmars arbete à 2 500 kr, och 9 466 kr för utlägg.

I Mark- och miljööverdomstolen har S I begärt ersättning för sina rättegångskostnader med sammanlagt 128 148 kr. Av beloppet avser 109 500 ombudsarvode och 18 648 kr utlägg. Yrkandet är vid denna utgång medgivet av A L.

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

I avgörandet har deltagit f.d. hovrättsrådet Anders Holmstrand och tekniska rådet Cecilia Undén samt hovrättsråden Gösta Ihrfelt, referent (skiljaktig), och Peder Munck.

Föredragande har varit Erica Ehne.

Skiljaktig mening, se nästa sida

**Skiljaktig mening**

Hovrättsrådet Gösta Ihrfelt är skiljaktig och anför följande.

På de av mark- och miljödomstolen anförda skälen anser jag att mark- och miljödomstolens dom ska stå fast.

I övrigt är jag ense med majoriteten.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-09-19  
meddelad i  
Östersund

Mål nr F 942-13

**KLAGANDE**  
S I

Ombud: C-J A

Ombud: E H

**MOTPART**  
A L

Ombud: E B

Ombud: E V A

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets beslut 2013-03-01 i ärende nr X12728, se **bilaga 1**

**SAKEN**

Fastighetsreglering berörande Hudiksvall X

Dok.Id 210290

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 <b>E-post:</b> mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

### **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets fastighetsbildningsbeslut och fastställer att endast delområde y av förrättningskartans figur 1 ska överföras från X till X enligt **bilaga 2**. Det ankommer på Lantmäteriet föra in ändringen av fastighetsbildningsbeslutet på ett tydligt sätt i förrättningsakten.
  2. Mark- och miljödomstolen ändrar Lantmäteriets ersättningsbeslut och fastställer att ägaren av X, A L, ska betala 57 300 kr direkt till ägaren av X, S I, med oförändrade betalningsvillkor.
  3. Vardera parten ska betala sina egna rättegångskostnader.
-

**BAKGRUND**

X ägs av A L. Fastigheten bildades genom avstyckning från X år 1970 (akt 21-IDE-302) och hade då en areal om 1 258 m<sup>2</sup>. Fastigheten är belägen på Båsviksudden vid Båsfjärden längs Bottenhavskusten. Avståndet till Hudiksvalls centrum är knappt 15 km. Vid en fastighetsreglering 1999 erhöll X dels ett område från X, dels ett område från X1 (akt 2184-99/71). Området från X utgjordes av mark som gränsade mot X i norr och i öster ner mot stranden vid Båsfjärden. Områdets största bredd var knappt 4 meter. Området från X1 utgjordes av mark mellan vägen (Båsvägen) och gränsen mot väster för X. Efter fastighetsregleringen fick X en areal om 1 892 m<sup>2</sup> som den alltjämt har i dag.

I protokollet för avstyckningen 1970 angavs under rubriken Avstyckningens ändamål och omfattning bl.a. följande:

Styckningslotternas ägare har jämlikt vattenlagen 1 kap. 3 § vissa rättigheter till brygga m.m. vid sin strand.

Efter en framställan från A L medförde den uppgiften att Lantmäteriet (LM) den 3 juli 2012 registrerade ett officialservitut med X som härskande fastighet och med X som tjänande fastighet. Servitutet fick beteckningen 21-IDE-302.1 med ändamålet Brygga m.m. LM utredde därefter frågan om innebörden av skrivningen ytterligare och kom fram till att den inte avsåg ett beslut om att bilda servitut, utan skrivningen är en redogörelse för den lagstiftning som gällde vid avstyckningen 1970. Den slutsatsen medförde att LM den 22 mars 2013 beslutade att servitutet skulle avregistreras med stöd av 19 kap. 4 § fastighetsbildningslagen (FBL).

För att överföra mark från X till X ansökte A L om fastighetsreglering hos LM. Ansökan inkom till LM den 2 augusti 2012. Av ansökan framgår också att överföringen skulle omfatta vattenområde i Båsfjärden enligt 1 kap. 5 § jordabalken. LM handlade förrättningen med ett sammanträde den 1 mars 2013 och meddelade beslut på sammanträdet. I fastighetsbildningsbeslutet fastställde LM att ett markområde om 550 m<sup>2</sup> skulle

överförs från X till X. I öster gränsar området mot ett vassbevuxet område av Båsfjärden och i söder gränsar området mot Z. I ersättningsbeslutet fastställde LM att ägaren av X skulle erlägga en ersättning om 105 000 kr direkt till ägaren av X. LM avslutade förrättningen utan sammanträde den 8 mars 2013.

X är taxerad som en obebyggd lantbruksenhet med typkod 110. Taxeringsvärdet är 230 000 kr, varav skogsbruksvärdet 216 000 kr och skogsimpedimentvärdet 14 000 kr. Fastighetens areal är knappt 25 hektar och fördelad på ägoslagen skog 19 hektar och skogsimpediment 6 hektar.

X är taxerad som en småhusenhet, fritidsbostad, med typkod 221. Taxeringsvärdet är 703 000 kr, varav byggnadsvärde 171 000 kr och tomtmarksvärde 532 000 kr.

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

**S I**, ägare av X, har yrkat att LM:s beslut i förrättningen ska upphävas. Hon har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 206 516 kr inklusive mervärdesskatt, varav 191 000 kr avser ombudsarvode.

**A L** har bestritt ändring av LM:s beslut. Han har yrkat ersättning för rättegångskostnader med 131 766 kr inklusive mervärdesskatt, varav 125 208 kr avser ombudsarvode.

**Länsstyrelsen** har på begäran av domstolen yttrat sig i målet.

#### **DET PARTERNA ANFÖRT I DOMSTOLEN**

Parterna har argumenterat utförligt för sina yrkanden i målet. Nedan lämnas en sammanfattning av vad de har anfört till stöd för sina yrkanden.

**S I**

Strandområdet på X har historiskt kunnat nyttjas av allmänheten och grannar utan att någon fastighetsägare, innefattande även ägarna till X, motsatt sig det. Det förhållandet har alltjämt gällt sedan hon förvärvade sin fastighet. Strandområdet är en naturstrand, men sedan förvärvet har hon med familj även skött och vårdat den aktuella stranden från att växa igen. Även ägarna till grannfastigheterna har under åren vårdat och nyttjat stranden. Från strandområdet och västerut inåt land löper en korridor tillhörande X. På detta markområde finns en skogsväg som ansluter till Båsvägen som är tillfarten till området. Skogsvägen fungerar som en naturlig väg för allmänhet och grannar fram till stranden och som dessutom ger tillgång till området och Båsvägen om man kommer sjövägen. Målet gäller ett strandnära område i ett fritidshusområde där alla fritidshus inte har direktåtkomst till vattnet och de strandområden där allmänheten (dvs. främst grannar utan strandtomt) är välkomna att bada är begränsade.

Den aktuella sandstranden på markområdet inte är anlagd av L. Stränderna i området är generellt sett leriga och inbjuder inte till bad från stranden. Det aktuella markområdet och stranden norr därom har emellertid historiskt varit den strand med sand som inbjudit till bad för allmänheten och intilliggande fastigheter. Mot denna bakgrund framstår utformningen av X vid 1970 års avstyckning, som naturlig – man ville behålla lämpliga grönområden tillgängliga för allmänheten nedanför X, men gjorde undantag avseende en fri strand för allmänheten avseende Y1 och Z.

Sedan förvärvet av X har hon avstyckat fyra tomter; Z1. Ägandet och tillgången till det aktuella strandområdet var en förutsättning för beslutet att genomföra avstyckningen och kommer att vara väsentligt för försäljningen av de avstyckade fastigheterna genom att de nya ägarna till dessa kommer att ha allemansrättslig tillgång till det aktuella strandområdet på hennes fastighet. Hon har således inga intentioner att exploatera det aktuella markområdet, utan önskar att detta är fortsatt tillgängligt för hennes familj, grannar



och den övriga allmänheten. Det är emellertid inte fråga om något extensivt utnyttjande av området utan möjligheten att vid stranden ta ett dopp under varma somrardagar. Övrig strandlinje på hennes fastighet ger ingen möjlighet till bad vid strand. Det aktuella området är den enda stranden i området.

A L förvärvade X genom arv den 23 maj 2011. Tidigare ägare var hans far, G L. Vid avstyckningen bestämdes att fastigheten inte skulle angränsa till vattnet, utan att stamfastigheten X skulle ha kvar äganderätten till markområdet vid vattnet (stranden) samt marken närmast norr och söder om X. År 1972 ansökte den förra ägaren av X om byggnadslov för nybyggnad av en materialbod på den del av fastigheten som är närmast det aktuella strandområdet. Byggnadsnämnden beviljade byggnadslov samt föreskrev att byggnaden skulle förläggas på minst 4,5 meters avstånd från tomtgräns och på ett avstånd inte överstigande 25 meter från boningshus. Byggnadsinspektören konstaterade dock att materialboden uppförts mer än 25 meter från boningshuset och mindre än 4,5 meter från tomtgränsen. Materialboden har därefter ersatts av ett uthus/förråd av stockvirke (stockhuset). Byggnaden är således byggnadslovstridig. Byggnaden är därtill placerad utanför gränsen för byggnadsmark enligt planskiss avseende området upprättad 1970. Byggnaden är emellertid uppförd på X.

***Lämplighetskravet vid fastighetsbildning är inte uppfyllt***

Mot bakgrund av att det inom det aktuella området finns flera fritidsfastigheter utan nära tillgång till strandbad samt att det omtvistade markområdet ligger i anslutning till havet finns det ett stort allemansrättsligt intresse av att ha tillgång till den aktuella delen av X. Eftersom det är uppenbart – särskilt med motpartens påstående om att området redan i dag inte är allemansrättsligt tillgängligt – att den fastighetsbildningsåtgärd som ansökan omfattar avser att utöka tomtmarken för X och därmed riskerar att begränsa allmänhetens tillgång till det aktuella markområdet, är fastighetsbildningen inte lämplig. Rent subjektiva önskemål från ägaren till X inte kan tillgodoses genom fastighetsbildning.

***Fastighetsbildning motverkar naturvårdsföreskrifter m.m.***

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att strandskyddet normalt har företräde framför andra allmänna intressen och enskilda intressen. A L och LM har anfört att syftet med gällande strandskyddsbestämmelser inte motverkas av fastighetsregleringen eftersom allmänheten inte har tillgång till markområdet. Grannar och andra gäster har historiskt alltid använt strandområdet för bad och aldrig uppfattat stranden som tillhörande L. Hans påstående om motsatsen är felaktigt. Det har såldes funnits och finns alltjämt ett allmänt intresse för stranden. Därtill får det allmännas intresse för strandområdet antas öka i och med att fritidshusområdet utökas med nya avstyckade fastigheter som inte har sjötomt. Att allmänheten inte har tillgång till markområdet och att allemansrätten utsläckts bestrids

LM har i det överklagade beslutet anfört att den aktuella "strandremsan är upplåten med servitut för brygga m.m. och får anses vara ianspråktagen och belägen på så sätt att allmänheten inte har tillgång till marken". LM:s bedömning är felaktig.

För det första är inte den aktuella strandremsan upplåten med servitut. Strandremsan kan därmed inte anses ianspråktagen på denna grund. För det andra är strandremsan inte belägen på ett sätt att allmänheten inte har tillgång till marken. Stranden är tillgänglig för och används av allmänheten dels via den skogsväg som löper i den korridor på X som beskrivits, dels via strandkanten och vattnet. Det aktuella strandområdet kan heller inte anses otillgängligt för allmänheten på grund av det uthus/förråd som uppförts på X som ligger i anslutning till strandområdet och korridoren på X mot Z. Den hemfridszon som finns kring byggnaderna på X sträcker sig inte in på X.

En besökare på platsen får inte en känsla av att man befinner sig på Ls fastighet, vilket man de facto inte heller gör. Vidare framstår inte området som tomtmark eller att man som besökare inkräktar på Ls hemfridszon, vilket man heller inte gör. Det finns inte heller några som helst iakttagbara tecken på att L

tagit marken i anspråk. Betydelsen för allmänheten av det i målet aktuella området som ger tillgång till vattnet har ökat väsentligt sedan Y bildades norr om X.

Sammanfattningsvis är strandskyddet således inte till någon del inskränkt avseende det aktuella området, utan allmänheten har, både i teorin och praktiken, fri tillgång till markområdet. Det aktuella området har rent faktiskt varit tillgängligt för allmänheten och grannar i över 40 år. Eftersom ett genomförande av den aktuella fastighetsbildningen skulle innebära att den naturliga vägen och fria passagen för allmänheten att komma åt strandområdet via korridoren med skogsvägen på X skulle införlivas i en fritidsfastighet är det uppenbart att en fri passage och tillgång för allmänheten till strandskyddsområdet hindras från både land och vatten. Om fastighetsbildningen genomförs kan ägaren av X fortsätta att genomföra åtgärder som avser att utöka hemfridszonen och tomtplatsen på fastigheten, innebärande att en fri passage och vistelse för allmänheten inom strandskyddsområdet omöjliggörs för all framtid.

#### ***Lantmäteriets samråd med byggnadsnämnden och länsstyrelsen***

Vid samrådet har byggnadsnämnden angett att den inte haft någon erinran mot fastighetsbildningsåtgärden. Nämndens bedömning har emellertid grundats på LM:s felaktiga bedömning avseende gällande strandskyddsbestämmelser och ogiltigt servitut. Nämndens synpunkter ska således lämnas utan avseende.

Länsstyrelsen (L E och R B) har vid samråd i yttrande den 13 februari 2013 meddelat att de motsätter sig fastighetsregleringen eftersom en utökning av X innebär att fastigheten tillförs ett område som därmed får användas som tomtmark och att detta får som konsekvens att allmänhetens möjligheter att vistas inom området omöjliggörs. Länsstyrelsen (R B) har emellertid efter viss påverkan och ytterligare uppgifter från motparten omprövat sitt yttrande den 28 februari 2013. Som skäl för omprövningen anför länsstyrelsen bl.a. följande. "Utifrån de förtydliganden Länsstyrelsen fått i ärendet, bl.a. beträffandes gällande servitut, bedömer Länsstyrelsen att den

begränsade del av fastigheten X som är belägen närmast havet är ianspråktagen som tomtplats X och att allemansrätten är utsläckt."

X har aldrig haft gräns mot vattnet. Denna omständighet är ostridig. Fastigheten har således ingen rätt att nyttja stranden med stöd av 1 kap. 6 § jordabalken eller 2 kap. 7 § lagen om särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. X har varken vid dess bildande eller senare erhållit någon rätt till den aktuella stranden. Hänvisningen till 1 kap. 3 § vattenlagen vid avstyckningen 1970 gäller inte X och är under alla förhållanden endast en hänvisning till vid tiden gällande rätt, vilket inte kan grunda någon rättighet i förhållande till X, eftersom X aldrig angränsat till strand.

Länsstyrelsen har i sitt sista yttrande hänvisat till att allmänheten har alternativa möjligheter att få åtkomst till stranden utövar det område LM överfört från X till X. Ett eventuellt arbete med att göra den del av området som fortfarande tillhör X till en strand motsvarande den i målet tvistiga skulle – om det överhuvudtaget skulle tillåtas – medföra sådana kostnader att en eventuell båtnad för fastighetsregleringen är utesluten. Det andra området med strand som länsstyrelsen hänvisar till tillhör X1 och är enligt markägarens och servitutshavarens uppfattning inte fritt tillgängligt för allmänheten och grannar. De alternativa områden för strandkontakt som länsstyrelsen hänvisar till under alla förhållanden inte är tillräckliga för fritidhusområdet.

Mot bakgrund av att länsstyrelsens omprövade yttrande grundats på felaktiga förutsättningar avseende ett rätteligen ogiltigt servitut, uthuset/förrådets placering (som felaktigt påstås ligga på X) och i övrigt innehåller felaktiga slutsatser ska det lämnas utan avseende.

***Fastighetsbildningen försvårar områdets ändamålsenliga användning och föranleder olämplig bebyggelse***

Vid samrådet med LM har byggnadsnämndens bedömning grundats på felaktiga förutsättningar, varför nämndens tillstyrkan av fastighetsbildningen ska lämnas utan avseende. Kravet på planmässig bedömning enligt 3 kap. 3 § FBL innebär bl.a. att de allmänna intressen som anges i 2 kap. i plan och bygglagen (PBL) samt 3 och 4 kap. MB ska beaktas. Med hänsyn bl.a. till att fastighetsbildningen av det skäl som angetts ovan innebär att allmänhetens tillgång till kustnära område hindras, försvåras en ändamålsenlig användning av området. Det finns även risk för att fastighetsbildningen kan föranleda olämplig bebyggelse i området.

Fastighetsbildning får således inte ske även på denna grund.

***Båtnadsvillkoret***

Fastighetsbildningen uppfyller inte lämplighetskravet enligt vad som anförts ovan. Det medför att lämpligare fastighetsindelning inte vinnes med fastighetsregleringen och redan på denna grund är kraven för fastighetsbildningen inte uppfyllda enligt 5 kap. 4 § FBL.

Det är inte klart att regleringen sammantaget medför en ökning av fastighetsvärdena på berörda fastigheter. Detta på grund av att minskning av marknadsvärdet på X som fastighetsregleringen innebär inte ska underskattas, vilket skett av LM genom att myndigheten gjort en felaktig värdering av marken på X. Vidare ska en eventuell sammantagen ökning av fastighetsvärden vägas mot de olägenheter som marköverföringen innebär för ägaren av X. Förutom förlusten av markområdet och värdet av detta i sig innebär åtgärden olägenheter innefattande bl.a. att X mister tillgången till havet via skogsvägen, vilket har ett stort praktiskt och därmed ekonomiskt värde vid skötseln av fastigheten. Därutöver måste den olägenhet och de förluster avseende marknadsvärdet på de fastigheter som nyligen avstyckats och eventuellt kommer att avstyckas från X beaktas.

Sammantaget uppkommer således varken en lämpligare fastighetsindelning genom regleringen eller fördelar som överväger de kostnader och olägenheter som regleringen medför. Båtnadsvillkoret för fastighetsregleringen är inte uppfyllt enligt 5 kap. 4 § FBL.

På grund av LM:s felaktiga bedömning av fastighetsvärdena är även ersättningsbeloppet i beslutet i och för sig felaktigt.

#### ***Förbättringsvillkoret***

Enligt 5 kap. 5 § FBL måste fastighetsregleringen vara nödvändig för att sökandens fastighet ska förbättras. Detta villkor är inte uppfyllt. A L kan genom allemansrätten använda området för bad etc. redan under befintliga förhållanden. Att marken överförs till X medför ingen faktisk förändring i markanvändningen och således är marköverföringen inte nödvändig för en förbättring av fastigheten.

#### ***Graderingsvärdet för X minskas väsentligt***

I vart fall innebär fastighetsregleringen att Xs värde sett för sig minskas väsentligt genom att fastigheten mister aktuellt markområde och därmed bl.a. sin tillgång via skogsväg till havet, vilket har ett stort praktiskt och därmed ekonomiskt värde vid skötseln av fastigheten. Graderingsvärdet skulle således minskas i sådan mån att fastighetsreglering inte får ske även på denna grund.

#### ***Skyddet för egendom enligt regeringsformen och Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna***

Vid avgörande av ärenden avseende marköverföring mot en sakägares vilja ska domstolen beakta den grundläggande bestämmelsen i 2 kap. 15 § regeringsformen (RF) om att var och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till någon enskild. Samma bestämmelse anger även att alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten.

Domstolen ska vidare beakta artikel 1 avseende skydd för egendom i tilläggsprotokollet till konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna, vari anges att varje fysisk person ska ha rätt till respekt för sin egendom samt att ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser.

A L har inte framfört något ändamål som skulle legitimera en tvångsmässig marköverföring. Något skäl för åtgärden finns nämligen inte. LM:s beslut och Ls önskan att få marken överförd till sin fastighet är påkallad uteslutande av Ls personliga fördelar med markövertagandet. En sådan fastighetsreglering får således redan på denna grund inte ske. LM:s beslut ska därför upphävas.

### ***Rättegångskostnader***

Mot bakgrund av målets karaktär innebärande fråga om tvångsvis ingrepp i enskilds äganderätt görs gällande att A L ska ersätta hennes rättegångskostnader oberoende av utgången i målet.

### **A L**

Hans far G L ingick redan 1964 ett nyttjanderättsavtal med de dåvarande ägarna av X och uppförde på området ett fritidshus samt en brygga på stranden. Under 1970 inleddes en process då bland annat tomten runt Ls hus avstyckades och X bildades. I samband med detta bildades även Y1 och Z. Vid fastighetsbildningen antecknades att styckningslotternas ägare har jämlikt vattenlagen 1 kap. 3 § vissa rättigheter till brygga m.m. vid sin strand. Det råder viss oklarhet om vad som var avsikten med denna anteckning. Det ligger nära till hands att den i första hand syftar på Y1 och Z som går ner till strand. Det kan i och för sig inte uteslutas att anteckningen också tar hänsyn till den nyttjanderätt som G L hade och som sträckte sig ända ned till stranden. Ägare av X har utifrån sin lagliga rätt anlagt både brygga, strand, stockhus med altandäck m.m. samt nyttjat och vårdat marken såsom sin egen. Av större betydelse är emellertid att det i

förrättningsprotokollet antecknades att tomterna konstaterades vara bebyggda i laga ordning samt att en för allmänheten fri strand icke syntes vara möjlig att åstadkomma i föreliggande fall. Med stöd av den nyttjanderätt som således gällde redan från början har ägarna av X anlagt och vårdat den sandstrand som nu finns. Det rör sig alltså inte om någon naturstrand.

***Leder fastighetsbildningen till att X förbättras och blir varaktigt lämpad för sitt ändamål?***

X är med sin tidigare utformning väl lämpad för sitt ändamål. Genom att fastigheten utökas till närmaste fritidshustomt i söder och österut blir dess lämplighet än större. Fastigheten får direkt anslutning till strand, vilket har varit något oklart tidigare, även om det är tydligt att syftet varit att den skulle ha direkt tillgång till strand.

Beträffande stockhuset bör också påpekas att detta hus är placerat så att ett av hörnen möjligen sticker in en aning på X. Placeringen av stockhuset har godkänts av byggnadsnämnden och tidigare ägare av X, som för övrigt torde ha varit av uppfattningen att G L hade nyttjanderätt till området, har inte haft några synpunkter på placeringen. Någon grund för att tvinga fram en flyttning av stockhuset finns inte. Genom den aktuella fastighetsregleringen blir det klarlagt och bestämt att stockhuset ligger på X. Därigenom förbättras fastighetsindelningen betydligt.

Samtidigt påverkas X endast marginellt då området utgör en ytterst liten del av fastigheten som inte kan ha någon avgörande betydelse för fastighetens skogsbruksvärde. Det aktuella området har använts som en del av fritidshustomten på X sedan 1964 varför regleringen endast stadfäster detta, vilket innebär att man i formell mening uppnår en mer ändamålsenlig markanvändning och att fastigheten förbättras. X förblir även efter regleringen väl lämpad för sitt ändamål då området saknar koppling till övrig mark på fastigheten samt till Båsvägen. På X finns en större stranddel som gränsar till vattnet och som ligger i anslutning till, direkt nedanför, de nyligen avstyckade



tomterna. Här har bl.a. ägaren av X brygga med båtplats liksom badmöjligheter. De från X nyligen avstyckade tomterna har framdragen väg varför båtplatser inte kan anses väsentligt för tomternas ändamålsenliga användning.

***Leder fastighetsbildningen till att syftet med strandskyddet och allemansrätten motverkas?***

Hela X är belägen inom 100 meter från stranden alltså inom det s.k. strandskyddsområdet. Redan när fastigheten bildades konstaterades att tomten var bebyggd i laga ordning samt att en för allmänheten fri strand icke syntes vara möjlig att åstadkomma. Därefter har i laga ordning uppförts ytterligare bebyggelse närmare stranden. Att byggnaden närmast stranden – stockhuset – är lagligen uppförd framgår av byggnadsnämndens besiktningsbevis utfärdat 1979. Redan vid den tidpunkten måste för övrigt syftet med strandskydd för det aktuella området ha betraktats som överspelat och överskuggat av andra intressen eftersom nybildning av fastigheter och bygglov annars inte skulle ha beviljats. Det har heller aldrig riktats någon anmärkning mot den brygga som familjen L uppfört på stranden eller det förhållandet att familjen L har anlagt en sandstrand där. Påståendet att fastighetsregleringen sker i strid mot naturvårdsföreskrifter och mot kommunala planer tillbakavisas med bestämdhet.

Sedan avstyckningen av 1-Z har ytterligare tomter avstyckatsX och hänsar nu i norr till Y som sträcker sig hela vägen ned till stranden. I söder gränsar det nu aktuella området om 550 m<sup>2</sup> till Z som också går hela vägen ned till stranden. Det betyder att den nu aktuella remsan, vars bredd inte överstiger 10 meter, är helt omgärdad av fritidsfastigheter som i sin helhet är i anspråkstagna som tomter. Det aktuella området erbjuder alltså inte någon fri passage vid stranden. Den sandstrand som finns är inte naturlig utan anlagd av familjen L. Av naturliga skäl används inte området av allmänheten, eftersom dess allemansrättsliga tillgänglighet är helt beskuren.

Det finns andra platser i närheten där innehavare av fritidsfastigheter som saknar egen strand har möjlighet att ta sig till vattnet, bl.a. vid gemensamhetsanläggningen Båset väster om X2 och vid Ribbkajen på X1 söder om Z. Dessutom finns möjlighet att anlägga ny strand och brygga vid den del av X som ligger nordost om Y1. Rimligen bör det väl också finnas möjlighet för de nyligen avstyckade tomterna att nyttja den brygga som redan anlagts vid detta område. Fastighetsregleringen försvårar därmed inte områdets ändamålsenliga användning eller lämplig planläggning då det aktuella restområdet under lång tid nyttjats som fritidshustomt och inte som allmänt tillgänglig strand. Allmänt tillgängligt strandområde finns vid andra ställen längs Båsvägen.

Det överförda området omfattas av den hemfridszon som hör till bebyggelsen på X, vilket förhindrar allmänheten att vistas på det aktuella området även om det tillhör X. En överföring av det aktuella området till X motverkar således inte syftet med strandskyddsbestämmelserna. När I har en annan uppfattning om hemfridszonen finns det emellertid ett värde i att fastställa att området hör till X, eftersom det då blir omöjligt att hävda allmänhetens tillträde till området med hänvisning till de omständigheter som hon åberopar i detta mål. X är lämpad som fritidsfastighet om risken för störningar från allmänheten kan elimineras och det gäller i varje ägares hand.

Det som I kallar väg/skogsstig från Båsvägen i fritidsområdet ned till stranden, är inte en naturlig stig utan den består av hjulspår som kommer sig av att Ls använt området för att transportera byggnadsmaterial och annat från Båsvägen ned till stranden. Såvitt han känner till har det inte som I påstår förekommit passager och sjösättningar av båtar via dessa hjulspår. Det kan också nämnas att I inte själv äger marken hela vägen upp till Båsvägen, utan sista biten fram till Båsvägen tillhör X1.

***Båtnadsvillkoret***

LM har i värdeutlåtande beräknat att fastighetsbildningen leder till att markens värde ökar med 205 000 kr. Det ger en avsevärd marginal för underskattning av värdet av det aktuella området som del av X. Skogsbruksvärdet av den aktuella delen av fastigheten är ringa. Även om det går att framföra skogsmaskiner på det aktuella området är det inte korrekt att det finns en skogsväg på området.

***Ändamålsenlig användning av området***

När X och de närmaste grannfastigheterna avstyckades konstaterades att området runt Båsfjärden är lämpligt för fritidsboende. I området har under de efterföljande åren gjorts ett flertal avstyckningar för fritidsboende. Det är svårt att se att markområdet som överförts till X har någon avgörande betydelse för områdets lämplighet för fritidsboende. Det finns flera andra ställen att bada vid och angöra med båt som är bättre lämpade än det nu överförda markområdet och där det kan ske utan att det stör de boende på en enskild fastighet. Fastighetsbildningen försvårar inte områdets ändamålsenliga användning enligt 3 kap. 3 § FBL.

***Skyddet för egendom enligt regeringsformen och Europeiska konventionen för mänskliga rättigheter***

LM har i detta ärende beslutat om sådan ersättning som enligt 2 kap. 15 § RF ska utgå till den som får sin äganderätt inskränkt med stöd av lagstiftning om expropriation och liknande förfaranden, varför hanteringen på inget sätt skulle kunna anses stå i strid med grundlagsskyddade rättigheter.

Den nu aktuella marköverföringen är angelägen därför att den behövs för att X ska fortsätta vara en attraktiv och användbar fritidsfastighet. Fastigheten är en gång avstyckad för att tillgodose det allmänna intresset av tillgång till fritidsbostäder. Intresset för att överföra det nu aktuella markområdet till X är en fortsättning på det allmänna intresse som låg till grund

för den ursprungliga avstyckningen eftersom fritidsfastigheten därigenom förbättras.

### ***Rättegångskostnader***

För det fall att I skulle ha framgång med sin talan bör mark- och miljödomstolen överväga om det finns förutsättningar att fördela rättegångskostnaderna så att vardera parten svarar för sina kostnader.

Han motsätter sig I yrkande om att han ska ersätta hennes rättegångskostnader oberoende av utgången i målet. X1 har överklagat LM:s beslut som är grundat på den lagstiftning som finns och som ger utrymme för tvångsvis överföring av privat egendom. Rättegångskostnaderna ska inte fördela sig på något annat sätt än den som följer av tillämplig lagstiftning enbart av den anledningen att parterna inte är överens om fastighetsbildningsåtgärden.

### **Länsstyrelsen**

Inför att fastighetsregleringen tillstyrktes i ett yttrande till LM den 28 februari 2013 beaktades inte bara vilken rätt ägaren av X hade att nyttja berörd strand på X utan också fastighetskartorna över området studeras mera noggrant. Av kartorna framgår att två områden av X är belägna vid havet, dels det omtvistade området 4 enligt fastighetskartan och dels område 1. Det senare omfattar en strandremsa på cirka 55 – 60 meter. Allmänheten har dessutom möjlighet att nå stranden exempelvis på del av X1 som är belägen söder om Z. Frågorna om servitut för brygga m.m. eller rätten att utnyttja stranden med stöd av jordabalken förändrar därför inte ställningstagandet att överföringen av område 4 till X inte motverkar syftet med strandskyddet enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

### **PARTERNAS UTREDNING**

Parterna har hänvisat till omfattande skriftlig dokumentation i form av byggnadslovhandlingar, lantmäterihandlingar, fotografier och utsagor om hur det berörda området av X har använts över tiden.

**DOMSKÄL**

1. Domstolen har genomfört undersökning enligt 3 kap. 4 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar på X samt på stranden i de närmaste omgivningarna den 21 oktober 2013.

**Undersökningen**

2. Vid undersökningen framkom att på det område mellan X och Z som tillhör X (*delområde x enligt bilaga 2*) finns hjulspår på marken ner till stranden. Någon byggd väganläggning finns inte på delområde x. För att kunna använda delområde x för fordonstransporter har det sannolikt röjts från stubbar och större stenar. På stranden närmast vattnet och söder om den brygga som uppges tillhöra A L finns sand. Av bottenförhållandena närmast stranden att döma kan den angöras med mindre båtar och kanoter. Stranden är långgrund. Några tomtanläggningar i form av plantering, plattläggning eller liknande fanns inte på det cirka 5 meter breda delområde x som har en grafiskt beräknad areal på cirka 250 m<sup>2</sup>. På området öster om X, mellan gränsen i norr mot Y och bryggan i söder och fram till det strandområde i öster som på förrättningskartan angivits vara vassbevuxet, har det utförts markarbeten i syfte att omvandla området (*delområde y enligt bilaga 2*) av X till tomt. Det området är cirka 36 meter långt och har en grafiskt beräknad areal på cirka 300 m<sup>2</sup>. På området ligger del av den brygga som uppgetts tillhöra A L

**Domstolens prövning**

3. I målet har domstolen att ta ställning om de allmänna lämplighets- och planvillkoren enligt 3 kap. 1 – 3 §§ FBL är uppfyllda. Om dessa villkor är uppfyllda har domstolen också att ta ställning till om de särskilda villkoren för fastighetsreglering enligt 5 kap. 4 – 5 §§ samt 8 § FBL är uppfyllda. I anslutning till den prövningen har domstolen också att ta ställning till om marköverföringen strider mot 2 kap. 15 § RF och Europeiska konventionen om

skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna.

Lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL innebär att varje berörd fastighet ska vara varaktigt lämplig för sitt ändamål efter genomförd fastighetsbildning. Villkoren i 3 kap. 2 och 3 §§ FBL reglerar kopplingen till samhällsplaneringen.

Innebörden av planvillkoren är att fastighetsbildningen ska ske i överensstämmelse med planer och markanvändningsreglerande bestämmelser samt i linje med samhällsplaneringen i övrigt. Vad gäller tillämpningen av 3 kap. 1 och 3 §§ FBL kan man uttrycka saken så, att 1 § handlar om fastigheten som sådan, dvs. dess lämplighet i sig själv, medan 3 § handlar om omgivningens krav på markområdet utifrån vissa allmänna intressen. Dessa kan innebära restriktioner för hur fastigheten kan utformas eller ytterst om fastighetsbildningen överhuvudtaget kan genomföras. Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för marks bebyggande eller användning, t.ex. strandskydd enligt MB, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas enligt 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Möjligheterna att utan planstöd överföra mark tvångsvis är begränsade och regleras bl.a. av det så kallade båtnadsvillkoret i 5 kap. 4 § FBL. Syftet med villkoret är att garantera att fastighetsregleringen totalt sett medför en båtnad, dvs. vinst. Vinsten uppskattas normalt som skillnaden mellan värdeökningen för den fastighet som erhåller mark å ena sidan, i det här fallet A Ls fastighet X, och värdeminskningen för den fastighet som avstår mark å andra sidan, i det här fallet S Is fastighet X. Vid uppskattningen av vinsten ska också beaktas kostnader för förrättningen och andra olägenheter som den kan förorsaka. Uppskattningen av vinsten ska ske utifrån objektiva kriterier med beaktande av för vilket ändamål berörda fastigheter används. Kravet på ekonomiskt utbyte av regleringen kan i praktiken variera allt efter omständigheterna i det enskilda fallet. Om de uppskattningar som behövs för bedömningen är speciellt osäkra i det särskilda fallet, är det nödvändigt att räkna med en större säkerhetsmarginal än som annars skulle vara fallet, se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, En

kommentar (Norstedts Gula Bibliotek), kommentaren till 5 kap. 4 § första stycket FBL.

Enligt 5 kap. 5 § FBL får en fastighetsreglering som begärts av sakägare genomföras endast om den är nödvändig för att en fastighet som tillhör sökanden ska förbättras (förbättringsvillkoret). I förarbetena till FBL (prop. 1969:128 B s. 363) framgår att förbättringsvillkorets syfte är att ange förutsättningen för att en fastighetsägare ska kunna tvinga andra fastighetsägare att tåla ändringar beträffande dem tillhörig egendom.

Vid fastighetsregleringen ska enligt 5 kap. 8 § FBL iakttas att varje ingående fastighet får sådan sammansättning och utformning att den inte i mindre mån än före regleringen lämpar sig för det ändamål vartill den är avsedd att användas. Fastigheten får inte ändras så att dess graderingsvärde minskas väsentligt.

#### **Fastighetsbildningens lämplighet**

4. LM har efter samråd med byggnadsnämnden och länsstyrelsen funnit att lämplighets- och planvillkoren för fastighetsbildningen enligt 3 kap. 1 § respektive 3 § FBL är uppfyllda. Till X hör mark som är avsedd för skogsbruk och ändamålet för fastigheten är detsamma. För fastigheten finns heller ingen detaljplan som medger annan markanvändning. Det markområde på 550 m<sup>2</sup> som överförs från X till X inom ett område för bostadsändamål är att betrakta som överloppsmark ur skogsbrukssynpunkt. Marköverföringen påverkar inte Xs lämplighet för skogsbruk. X är lämplig för bostadsändamål även efter marköverföringen. I likhet med LM finner domstolen att även övriga villkor enligt 3 kap. 1 och 3 §§ FBL för fastighetsbildningen är uppfyllda.

LM har samrått med byggnadsnämnden om fastighetsbildningen genom en skrivelse av den 30 augusti 2012. I skrivelsen vid sidorubriken Lantmäterimyndighetens preliminära bedömning har bl.a. angetts att

markremsan söder om den s.k. stockstugan inte är ianspråktagen som tomtmark. Med ledning av vad som framkom vid undersökningen bedömer också domstolen att delområde x inte är ianspråktaget som tomtmark. LM anger i skälen för fastighetsbildningsbeslutet att det finns en hemfridszon omkring befintliga byggnader som omfattar vad som beskrivs som resterande mark och att den inte kan anses vara allemansrättsligt tillgänglig. Den resterande marken motsvarar delområde x i domen. När fastigheter eller områden av fastigheter ligger inom strandskyddsområde innebär det att allmänheten här har rätt att röra sig fritt där, utom inom det som kan anses utgöra respektive fastighets hemfridszon. För att kunna avgöra vilket område som är allemansrättsligt tillgängligt måste det skiljas mellan begreppen fastighet och tomt. Fastighet utgör hela det område som ingår äganderätten till den. Tomt är det område av fastigheten som utgör den privata delen som inte är allemansrättsligt tillgänglig, dvs. hemfridszonen, oavsett om området omfattas av strandskyddet eller inte. Tomten kan i många fall vara mindre än själva fastigheten, men aldrig större än den. Det innebär att hemfridszonen inte kan sträcka sig utanför det område som ingår i äganderätten till fastighet. Enligt 1 kap. 4 § PBL avses med tomt ett område som inte är en allmän plats, men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Tomt är ett funktionsbegrepp som ofta men inte alltid överensstämmer med en fastighet.

Med ledning av vad som framkommit i målet kan det inte anses att hemfridszonen kring byggnaderna på X kan göras gällande utanför fastighetens gränser, även om stockstugan med altan är placerad precis intill gränsen mot X enligt förrättningskartan. Kring anläggningar, som t.ex. en brygga, som ligger utanför tomt kan enligt rättspraxis ingen hemfridszon göras gällande. Bryggan som ligger öster om stockhuset på X, och som enligt uppgift tillhör fastighetsägaren A L, är delvis belägen på X och den är även på den grunden belägen utanför hemfridszonen. I motsats till LM:s uppfattning bedömer domstolen att delområde x inte ingår i hemfridszonen kring byggnaderna på



X, eftersom hemfridszonen inte sträcker sig utanför fastighetens gränser. Av samma skäl ligger också bryggan på X utanför hemfridszonen. Det medför att delområde x i sin helhet är allemansrättsligt tillgängligt, oavsett med vilken rätt ägaren av X har disponerat området, och inget hindrar allmänheten att via området nå stranden. Domstolen bedömer att både stranden nedanför delområde x och i vart fall den närmaste belägna delen av stranden utanför Z, som också tillhör X, är allemansrättsligt tillgänglig.

Strandremsan kan trots sitt läge mellan två bebyggda bostadsfastigheter och begränsade storlek inte anses sakna betydelse för allmänhetens tillgång till strand. Detta oavsett om besökare på stranden kan ses från huvudbyggnaderna på de närmast belägna fastigheterna eller inte. Den tillgängliga strandremsan är tillräckligt stor för bad, angöring med mindre båtar och utgångspunkt för skridskofärder samt andra fritidsaktiviteter. Vid Båsviksudden finns flera bostadsfastigheter som saknar egen strand. Varje strandremsa som är allemansrättsligt tillgänglig i närområdet får därför anses vara värdefull för att säkerställa tillgången till strand. Överföringen av delområde x från X till X kommer således att utvidga det privatiserade området och därmed avhålla allmänheten från tillträde till stranden. Det medför att fastighetsregleringen i den delen motverkar syftet med strandskyddet och därmed strider mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL. Därmed finns det inte grund för att pröva överföringen av delområde x enligt 5 kap. FBL.

Delområde y av X gränser i väster mot tomten som ingår i X. Mot norr gränsar delområde y mot bostadsfastigheten Y som har egen strand enligt förrättningskartan från avstyckningen 2002 (akt 2184-02/48). Hela området som ingår i den fastigheten utgörs av tomt. På marken finns det ingen synlig användningsgräns mellan tomten till X och delområde y av X. Hela området fram till det vassbevuxna området i strandlinjen ger intryck av att vara tomt. I och med avstyckningen av Y har stranden från

Y1 och söderut fram till och med bryggan på X förlorat sin betydelse för allmänhetens tillgång till strand. Stranden har i praktiken privatiserats och därmed redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syfte. Överföringen av delområde y från X till X strider därför inte mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

#### **Domstolens prövning i fortsättningen**

5. Domstolen prövar bara om överföringen av delområde y uppfyller de särskilda villkoren för fastighetsreglering enligt 5 kap. FBL, eftersom den marköverföringen enligt domstolens bedömning ovan inte strider mot 3 kap. FBL

#### **Båtnadsvillkoret**

6. I fall då markanvändningen ändras från t.ex. skogsmark till tomtmark är det normalt fråga om större värdeskillnader som är möjliga att utifrån genomförda försäljningar av liknande mark uppskatta med stor säkerhet. Till skillnad från ett sådant fall är det här fråga om en liten förändring genom att en mindre areal överloppsmark för en skogsbruksfastighet, låt vara inom strandskyddsområde, överförs till en bostadsfastighet för att ingå i dess tomt. En sådan av myndigheter sanktionerad ändring i markanvändningen leder till stora värdeskillnader på marken inom ett fritidsområde som ligger nära en större tätort. Storleken på den här typen av värdeförändring måste rimligen bedömas genom en skälighetsuppskattning, eftersom det inte finns ortsprismaterial som speglar just den här situationen.

Vid bedömningen av kostnadssidan i båtnadsbedömningen, måste utgångspunkten vara att efterlikna kostnaderna som normalt uppkommer vid en fastighetsreglering och inte utgå från kostnaderna som uppstått för fastighetsregleringen i det här målet. Parterna ska inte genom sitt agerande i det enskilda fallet kunna dra på sig kostnader som ska få påverka kostnadssidan i båtnadsbedömningen. Om de kostnaderna utan reservation skulle vägas in,

skulle med stor sannolikhet de flesta tvångsvisa fastighetsregleringarna inte uppfylla båtnadsvillkoret.

Med den värdehöjning som uppstår för X vid överföringen av delområde y från en skogsbruksfastighet till en bostadsfastighet, som får en strand till sin tomt, och med de kostnader som normalt följer med en fastighetsreglering bedömer domstolen att det uppstår en båtnad. Även när olägenheterna för skogsbruksfastigheten X vägs in i den slutgiltiga båtnadsbedömningen, finner domstolen att båtnadsvillkoret i 5 kap. 4

§ FBL är uppfyllt för överföringen av delområde y från X till X. Marköverföringen leder till så stor värdehöjning att båtnadsvillkoret är uppfyllt med tillräcklig säkerhetsmarginal för att fastighetsregleringen ska kunna fullföljas.

#### **Förbättringsvillkoret**

7. Fastighetsregleringen leder till att fastighetsindelningen anpassas till en sedan länge etablerad markanvändning på ett mindre område. På delområde y finns också en del av en brygga som tillhör ägaren av X. Domstolen anser därför att förbättringsvillkoret i 5 kap. 5 § FBL är uppfyllt.

#### **Fastighetsskyddet**

8. Domstolen anser det uppenbart att vare sig X eller X blir mindre lämpade för sina ändamål efter marköverföringen. Graderingsvärdena påverkas endast marginellt, eftersom det är en liten areal som överförs mellan fastigheterna och som helt saknar betydelse för skogsbruket på X. Fastighetsregleringen strider därmed inte mot fastighetsskyddet i 5 kap. 8 § FBL.

#### **Regeringsformen och Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna**

9. Av HD:s uttalande i NJA 1996 s. 110 framgår att HD drar slutsatsen att lagändringarna rörande egendomsskyddet inte påverkar tillämpningen av FBL:s

bestämmelser om tvångsförfarande i en mer restriktiv riktning. Enligt mark- och miljödomstolens mening strider därför den sökta fastighetsregleringen varken mot proportionalitetsprincipen eller egendomsskyddet vare sig i regeringsformen eller i europakonventionen.

### **Ersättningen**

10. LM har i ersättningsbeslutet fastställt ersättningen för figur 1 om 550 m<sup>2</sup>, som överförs från X till X, till 105 000 kr eller efter avrundning 191 kr/m<sup>2</sup>. Med ledning av vad som framkommit i målet om figur 1 och att det heller inte i målet framförts något yrkande om ändring av ersättningsbeslutet, bedömer domstolen att samma ersättningsnivå kan tillämpas för att fastställa ersättningen för delområde y av figur 1. Det innebär att ersättningen ska ändras till (300 m<sup>2</sup> x 191 kr/m<sup>2</sup>) 57 300kr.

### **Sammanfattning**

11. Domstolens ställningstagande enligt ovan innebär att hela det område som enligt det överklagade fastighetsbildningsbeslutet ska överföras från X till X inte kan överföras. Domstolen finner dock att villkoren enligt FBL är uppfyllda för att överföra ett mindre område, delområde y om cirka 300 m<sup>2</sup> enligt bilaga 2, från X till X. Även den marköverföringen får anses ligga inom ramen för A Ls yrkande i förrättningen och som domstolen därmed kan besluta om i målet. Domstolen ändrar därför fastighetsbildningsbeslutet i förrättningen och fastställer att endast delområde y av förrättningskartans figur 1 ska överföras från X till X. Det innebär att den av LM angivna nytillkomna gränsen strandlinjen från a till b ska ersättas av en ny gräns som utgör en förlängning av gränsen mellan punkterna 2879 – 2881 fram till strandlinjen och norrut längs strandlinjen fram till punkten a. Den grafiskt beräknade arealen torde hålla sådan noggrannhet att den kan föras in i beskrivningen i förrättningen. Ändringen av fastighetsbildningsbeslutet får till följd att domstolen också ändrar ersättningsbeslutet i förrättningen och fastställer att ägaren av X, A L, ska betala 57 300 kr

direkt till ägaren av X, S I, med oförändrade betalningsvillkor.

### **Rättegångskostnader**

12. I 16 kap. 14 § FBL stadgas att domstolen får, efter vad som är skäligt med hänsyn till omständigheterna besluta att sakägare som förlorar målet ska ersätta annan sakägare dennes rättegångskostnader i enlighet med vad som i övrigt föreskrivs i 18 kap. rättegångsbalken. Parterna har ömsom vunnit och ömsom förlorat i målet. Mot denna bakgrund finner domstolen att parterna ska bära sina egna rättegångskostnader.

### **Redovisning på förrättningskartan**

13. I förrättningen har LM handlagt en marköverföring där det uppenbart funnits starka motsättningar mellan parterna. I en sådan förrättning är det enligt domstolens mening viktigt att kvalitén på redovisningen av gränser och plandetaljer, som t.ex. anläggningar och hus, på förrättningskartan håller den nivå att det inte ska föreligga något tvivel om på vilken sida om en gräns plandetaljer ligger. Husen på X har redovisats med symbol som indikerar att de är inmätta från flygbild, detta trots att det s.k. stockhuset står precis intill en gräns mot X. Stockhusets läge borde ha mätts in på marken för att undanröja eventuellt tvivel om på vilken sida om gränsen huset står. På förrättningskartan har LM angivet att bryggan, som uppgetts tillhöra A L, är inlagd utan exakt läge. När den ligger precis intill gränsen mot X borde också läget för den mätts in på marken.

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV427)**

Överklagande senast den 10 oktober 2014. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars-Göran Benmarker

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars-Göran Bennmarker och tekniska rådet Mats Andersson.