



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060205

**DOM**  
2021-11-08  
Stockholm

Mål nr  
F 14045-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-11-26 i mål nr F 6559-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. B B

2. H B

3. J B

4. S B

5. W L-B

6. K A , även ombud för 1–5

7. Salems kommun  
144 80 Rönninge

Ombud: M B

## SAKEN

Avstyckning m.m. berörande fastigheten XX m.fl. i Salems kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärendenummer 17486)

Dok.Id 1734612

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.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

## BAKGRUND

Fastigheten XX i Salems kommun omfattas av detaljplan för Karlskronaviken, Sydvästra Rönninge, som antogs 2015.

I samband med detaljplaneprocessen ansökte kommunen hos länsstyrelsen om att strandskyddet skulle upphävas för området, men förutsättningar för det fanns endast i vissa begränsade delar. Marken på fastigheten XX är planlagd för bostadsändamål men omfattas till stor del av strandskydd.

B B , H B , J B , S B , W L -B , K A och Salems kommun (B B m.fl.) ansökte hos lantmäterimyndigheten om bl.a. avstyckning, fastighetsreglering och ledningsrätt. Dessa åtgärder bröts ut till ett ärende där lantmäterimyndigheten beslutade att ställa in förrättningen på grund av att avstyckningarna stred mot såväl 3 kap. 1 § som 3 kap. 2§ fastighetsbildningslagen (1970:488), FBL. De återstående åtgärderna genomfördes inte heller då dessa var villkorade av att avstyckningarna kom till stånd. B B m.fl. överklagade beslutet om att ställa in förrättningen men mark- och miljödomstolen avslog överklagandet.

## YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**B B m.fl.** har överklagat mark- och miljödomstolens dom och yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva inställandebeslutet och återförvisa ärendet till lantmäterimyndigheten med föreskrift om att begärd fastighetsbildning och ledningsrättsåtgärd ska tillåtas. De har i huvudsak anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Rättsliga utgångspunkter*

Enligt 3 kap. 1 § FBL ska varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar bli varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Det ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning. Som huvudregel ska inte mer mark läggas till en bostadsfastighet än den mark som får användas som tomtmark (se prop. 1969:128 s. B 113).

Enligt 3 kap. 2 § första stycket FBL får fastighetsbildning inom ett område med detaljplan inte ske i strid mot plan. Om syftet med planen inte motverkas, får dock mindre avvikelser göras.

Vidare följer av 3 kap. 2 § andra stycket FBL, att fastighetsbildning ska ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas.

Av 7 kap. 13 § miljöbalken framgår att strandskyddet syftar till att långsiktigt dels trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, dels bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken gäller att inom ett strandskyddsområde får inte nya byggnader uppföras; byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt; grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i paragrafen eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Av förarbetena till miljöbalken framgår att strandskyddets syften är långsiktiga, och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 1997/98:45 del 2 s. 84). Det är viktigt att strandskyddets syften inte motverkas genom ett stegvis ianspråktagande av strandområden. Redan den risk för en förändring av markens karaktär som följer när marken får ingå i en bostadsfastighet kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se bl.a. NJA 1971 s. 421).

Vid prövning av frågor om strandskyddsintressen gäller också 7 kap. 25 § miljöbalken av vilken framgår att en inskränkning i en enskilds rätt att använda mark som omfattas

av strandskydd inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. Den proportionalitetsprincip som bestämmelsen ger uttryck för utgör en slutlig kontroll av att ett nekat undantag m.m. inte är orimligt med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Prövningen kan inte begränsas endast till de omständigheter som anges som särskilda skäl i 7 kap. 18 c § första stycket respektive 7 kap. 18 d § miljöbalken, men utrymmet för undantag som inte ryms inom nämnda bestämmelser är mycket litet. (jfr NJA 2020 s. 1129 "Båthuset i Stuverum")

*Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

För fastigheten XX gäller detaljplan av vilken framgår dels att det område där fastigheten är belägen är planlagt för bostadsändamål, dels att fastigheten till stor del omfattas av strandskydd. Frågan om markens lämplighet för bostadsändamål är i vanliga fall avgjord i samband med detaljplaneläggningsen. I förevarande fall står dock bestämmelsen om bostadsändamål i konflikt med reglerna om strandskydd. Mark- och miljööverdomstolen noterar att planarbetet föregicks av en process om att upphäva strandskyddet på platsen, men att det inte fanns förutsättningar för detta inom den nu aktuella fastigheten. Kommunen har således antagit detaljplanen trots att frågan om markens lämplighet för bostadsändamål inte var fullt ut hanterad.

Eftersom strandskydd gäller för fastigheten har det varit riktigt av lantmäterimyndigheten att pröva ansökan om avstyckning mot strandskyddsbestämmelserna. Genom den ansökta åtgärden skulle mark som idag är allemansrättsligt tillgänglig och enligt strandskyddsbestämmelserna inte kan användas som tomtmark ianspråkats som sådan, vilket strider mot lämplighetskravet. Att tillåta en sådan fastighetsbildning som medför ökad privatisering skulle också strida mot strandskyddsbestämmelsernas syften. Av Europadomstolens praxis och av 2 kap. 15 § regeringsformen följer att egendoms- skyddet kräver en proportionalitetsbedömning i det enskilda fallet, något som har fått genomslag på ett flertal rättsområden (se NJA 2018 s. 753 och där anförda rättsfall). Vid en sådan bedömning konstaterar Mark och miljööverdomstolen att det starka allmänna intresset av att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv och att bevara områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv väger tyngre än intresset att tillåta den sökta fastighetsbildningen för bostadsändamål. Det

finns inte någon omständighet i det aktuella fallet som vid en proportionalitetsbedömning leder till en annan bedömning.

Klagandena har hos lantmäterimyndigheten beretts tillfälle att komma in med förhandsbesked, alternativt bygglovshandlingar och strandskyddsdispens, för att visa att de tänkta fastigheterna skulle kunna komma att användas för sitt ändamål samt att fastighetsbildningen inte strider mot strandskyddets syften. Några sådana handlingar har inte kommit in. Klagandena har också beretts tillfälle att jämka sin ansökan till att omfatta de åtgärder som skulle kunna genomföras utan hinder av strandskyddet, men har inte gjort det.

Sammanfattningsvis kan den ansökta fastighetsregleringen inte medges på grund av strandskyddet. Lantmäterimyndigheten har därför haft fog för sitt beslut att ställa in förrättningen. Överklagandet ska därmed avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, tekniska rådet Börje Nordström och hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-11-26  
meddelad i  
Nacka

Mål nr F 6559-20

**KLAGANDE**

1. K A
2. B B
3. H B
4. J B
5. S B
6. W L -B

Ombud för 2–6: K A

7. Salems kommun, 144 80 Rönninge

Ombud för 7: M B

**SAKEN**

Avstyckning från samt ledningsåtgärd på XX m.fl.

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Lantmäteriets inställandebeslut den 18 augusti 2020 i ärende nr AB17486

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

### **BAKGRUND**

Lantmäteriet, LM, ställde den 18 augusti 2020 in en förrättning avseende avstyckning från XX m.m. LM motiverade sitt beslut med att yrkandet om avstyckningslotter för bostadsändamål innebar att strandskyddad mark skulle ingå i bostadstomter, vilket skulle innebära att fastighetsbildningen inte skulle leda till varaktigt lämpliga fastigheter samt skulle komma att motverka strandskyddets syften (3 kap. 1-2 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL). Då de sökande klargjort att övriga yrkanden om förrättningsåtgärder var villkorade av att avstyckningarna genomfördes ställde LM in förrättningen i sin helhet.

Ägarna av XX (K A m.fl.) och ägaren av ZZ (Salems kommun) har överklagat LM:s inställandebeslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN**

K A m.fl. och Salems kommun har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva inställandebeslutet och återförvisa ärendet till LM med föreskrift om att begärd fastighetsbildning och ledningsrättsåtgärd ska tillåtas.

### **UTVECKLING AV TALAN**

Klagandena har anfört i huvudsak följande.

De fyra bostadsfastigheter som i ärendet har begärts ska nybildas (se bild 1 nedan) utgörs av kvartersmark med användningsbestämmelsen B.



Det inofficiella skälet till att i detaljplanen låta strandskydd ligga kvar inom viss kvartersmark, var att dessa markområden inte utan strandskyddsdispens skulle tillåtas att bebyggas med bygglovsbefriade byggnader; friggebodar etc.

I planbestämmelsen B ingår inte bara byggande av bostadshus utan även bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement är sådant som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden. När det kommer till en- och tvåbostadshus kan komplementen utgöra till exempel parkering, plats för utevistelse, enskild avloppsanläggning, trädgårdsland etc. Många av dessa bostadskomplement utgör inte sådana anläggningar eller åtgärder som är förbjudna enligt 7 kap. 15 § miljöbalken. Markområden för sådana bostadskomplement bör således kunna ingå i bostadsfastigheter även om dessa ligger inom 100-metersgränsen för det generella strandskyddet, och på det sättet bidra till att bostadsfastigheten får en lämplig utformning. Utformningen av en bostadsfastighet kan således inte stämpas som olämplig, allena av den anledningen att viss del av bostadsfastigheten ligger inom strandskyddat område.

Det generella strandskyddet i Sverige infördes 1 juli 1975. Motiven bakom inrättandet av ett generellt strandskydd var att länsstyrelserna inte hann med att utfärda de enskilda strandskyddsförordnanden som länsstyrelserna enligt tidigare regelverk kunde utfärda för att skydda värdefulla strandmiljöer. Att länsstyrelserna inte hann med att inventera strandområdena och besluta om förordnanden, medförde att tillträde till de från friluftslivssynpunkt viktiga stränderna inte i önskvärd omfattning kunde bevaras för den icke strandägande befolkningen (prop. 1974:166 s. 94).

Ett generellt strandskydd medför dock att även sådana områden som från friluftslivssynpunkt *inte* innehåller värdefulla strandmiljöer eller växt- och djurliv som *inte* är beroende av strandmiljöer, skyddas. För att inte "slösa bort" en ändamålsenlig användning av den mark som träffas av strandskyddsbestämmelserna utan att – så att säga – vara förtjänt av ett skydd, kan enskilda dispenser erhållas eller strandskyddet upphävas inom ett avgränsat område. Vid dessa prövningar ingår bland annat att bedöma om det ur strandskyddsperspektiv är ett skyddsvärt område eller inte. Syftet med strandskyddet är således inte att det undantagslöst ska vara förbjudet för en fastighetsägare att på lämpligt sätt använda den mark som är belägen inom 100 meter från strandlinjen.

Naturvårdsverket exemplifierar på sin hemsida vilken funktion strandskyddsområden avser att utgöra; de är en viktig del av den gröna infrastrukturen och förser oss med en rad ekosystemtjänster vad gäller till exempel rekreation, biologisk mångfald och vattenrening. Strandskyddet syftar således inte till att skydda flora och fauna generellt, utan det är sådant liv som är beroende just av närheten till strandmiljöerna (gränslandet mellan land och vatten) som ska bära skyddet.

I dispensärenden eller vid beslut om upphävande av strandskydd är det, utöver syftesprövningen, ett särskilt skäl som behövs för att få utföra den förbjudna åtgärden inom området alternativt upphäva skyddet.

I länsstyrelsens bedömning i beslut daterat 2013-05-16 anges följande.

Område B (del av XX) ska enligt planen användas som tomtmark som inte får bebyggas. Området utgörs idag av naturmark som är allemansrättsligt tillgänglig, även om vegetationen är snårig och marken därmed relativt otillgänglig. Eftersom strandskyddets syften är långsiktiga kan inte heller omständigheten att området har ett begränsat värde för friluftslivet idag anses utgöra ett sådant särskilt skäl som krävs för ett upphävande. Inte heller i övrigt har det framkommit något särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom område B. Förutsättningar för att upphäva strandskyddet inom detta område saknas därmed.

Bild 2 Utklipp från bilaga till länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd

Länsstyrelsens beslutsmotiveringen påvisar att strandskyddsintresset är svagt inom område B (se bild 2 ovan). Motiveringen är också tydlig vad gäller att anledningen till att strandskyddet kvarstår inom område B beror på att det inte fanns något särskilt skäl för ett beslut om upphävande.

Kommunen, och indirekt även länsstyrelsen, har vid detaljplaneläggnings angivit att marken är lämplig för bostadsändamål genom att lägga ut den som kvartersmark med användningsbestämmelsen B. Även om detaljplanens utformning vad gäller strandskyddsbestämmelserna inte är optimal är det inte rimligt att, som LM gör, generalisera och ange att en bostadsfastighet per automatik inte blir lämplig enbart utifrån den parametern att det till viss del skulle komma att ingå generellt strandskyddad mark.

När det gäller mark- och vattenområden som inte är detaljplanelagda är det givetvis så att ett större ansvar ligger på LM vid prövningar vad gäller markens lämplighet för olika ändamål. Inom detaljplanelagda områden däremot, har markens lämplighet för angiven användning undergått en grundlig utredning. Av den anledningen bör LM inte kunna ifrågasätta att mark med användningsbestämmelsen B, ur ett lämplighetsperspektiv, ska kunna ingå i en bostadsfastighet. Läget på byggrätterna är omsorgsfullt hanterat och ska därför, tillsammans med annan mark med användningsbestämmelsen B, i ett 3 kap. 1 § FBL-perspektiv, tillåtas ingå i enskilda bostadsfastigheter.

Uttalandet i 1969 års proposition, vilket LM hänvisar till i aktbilaga PR2, får till viss del anses överspelad. Även om de reformer som gjordes i fastighetsbildningslagen under 1990-talet för bostadsfastigheter på landsbygden (av vissa kallade "överstora bostadsfastigheter"), inte direkt träffar vanliga bostadsfastigheter, har utvecklingen ändå varit tydligt på det sättet att normala bostadsfastigheter idag tillåts vara av en helt annan storlek än på 1970- och 1980-talen när endast minimala tomter tillåts ingå i bostadsfastigheter.'

I 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL anges att fastighetsbildning ska ske så att *syftet* med bestämmelserna inte motverkas.

Paragrafen innehåller inte något formellt hinder att låta strandskyddad mark ingå i en bostadsfastighet. Vid avstyckning av tomtmark till äldre bostadsbebyggelse, där lagligen ianspråktagen tomtmark tillåts ingå i bostadsfastigheten, gäller formellt även fortsättningsvis bestämmelser om strandskydd inom bostadsfastigheten. Detta till trots anser lantmäterimyndigheterna normalt att en sådan nybildad bostadsfastighet uppfyller både 3 kap. 1 och 2 §§ FBL.

Detsamma gäller de strandnära bostadsfastigheter som redan fanns när det generella strandskyddet infördes i mitten på 1970-talet. Dessa fastigheter har inte några bestämda tomtplatser i miljöbalkens mening, och strandskydd gäller fortsatt inom de delar av dessa fastigheter som är belägna inom det generella strandskyddet. När områden med sådana förhållandevis stora bostadsfastigheter detaljplaneläggs, hanteras det inte sällan genom att lyfta av strandskyddet på vissa delar av fastigheterna, medan det får ligga kvar inom de mest strandnära delarna, se exempel nedan. Det kan inte ha varit avsikten med strandskyddslagstiftningen att en effekt blir att dessa fastigheter direkt klassas som olämpliga.

Bestämmelsen i 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL innehåller, till skillnad från bestämmelserna om strandskyddsdispenser och upphävande av strandskydd, *inte* något krav på att ett särskilt skäl ska föreligga. I fastighetsbildningslagen återfinns enbart en syftesprövning. Vid prövningen av fastighetsbildningsfrågan är det därför avgörande att utgå ifrån hur syftet med strandskyddsbestämmelserna i det enskilda fallet påverkas av att fastighetsindelningen ändras. I prövningen kan därför lantmäterimyndigheten exempelvis inte avstå från att pröva om det aktuella området de facto innehåller sådana miljöer som naturvårdsförekriften avser skydda eller om det enbart är skyddat på grund av att det "råkat" vara lokaliserat inom 100 meter från strandlinjen.

Var de naturvårdsföreskrifter som ska prövas av LM enligt 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL är reglerade, framgår inte närmare av bestämmelsen. Strandskydd och flertalet andra naturvårdsföreskrifter återfinns i 7 kap. miljöbalken. *Syftet* med strandskyddet återfinns i 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken. Genom 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL ska således en prövning av de syften som återfinns i miljöbalken genomföras av lantmäterimyndigheten. Det är då inte rimligt att denna syftesprövning, som LM anger i beslutsskäl, ska

i fastighetsbildningssammanhang inte behöver ta hänsyn till de övriga bestämmelser i miljöbalken som är anhängiga syftesprövningen i 7 kap. 13 § andra stycket miljöbalken.

I 7 kap. 25 § miljöbalken anger att *Vid prövning av frågor om skydd av områden enligt detta kapitel skall hänsyn tas även till enskilda intressen. En inskränkning i enskilds rätt att använda mark eller vatten som grundas på skyddsbestämmelse i kapitlet får därför inte gå längre än som krävs för att syftet med skyddet skall tillgodoses.*

Paragrafen stadgar ett allmänt krav på att det vid prövningar enligt 7 kap. miljöbalken även ska tas hänsyn till enskilda intressen och att en inskränkning av markanvändningen inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska uppnås. Av motiven till bestämmelsen framgår att bedömningen ska leda till en rimlig balans mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av den inskränkning som naturvårdföreskriften innebär.

Utöver ovanstående kan konstateras att lantmäterimyndighetens motivering, vad gäller hänvisningen till att proportionalitetsavvägningen i 7 kap. 25 § miljöbalken inte är återgiven i Handbok FBL, 2020-07-01, är felaktig. Även om paragrafen inte namnges, anges följande: *Bedömningen av om strandskyddsbestämmelserna motverkas är i det enskilda fallet i hög grad en intresseavvägning mellan det allmänna intresset av att bevara strandskyddsområdet intakt och de olika enskilda intressen som åberopas.* (s. 145 ö.)

De fyra potentiella bostadsfastigheter som är skälet till att lantmäteriförrättningen har ställts in är, utöver att de är helt i överensstämmelse med planbestämmelserna, lokaliserade i utkanten av det generella skydd som söder om liggande strand genererar. Om detaljplanen genomförs i den nu aktuella delen, om den mark som är planlagd som naturmark övergår från att vara enskilt ägd till att bli kommunalägd, samtidigt som enskilda fastighetsägare får nybilda bostadsfastigheter med lämplig utformning så långt ifrån stranden som det är möjligt inom XX, kommer tillgången till strandområdena för allmänhetens räkning totalt sett öka. Att några mindre delar av det område som är beläget inom det generella strandskyddet även tillåts ingå i dessa bostadsfastigheter, trots att dessa områden idag inte är ianspråk-tagna, kan inte anses inverka mer på det på platsen svaga allmänna strandskydds-intresset än vad som får anses proportionerligt.

LM drar slutsatsen att den begärda fastighetsbildningen skulle ta i anspråk och privatisera skyddsvärd mark. Myndigheten menar, som det får förstås, att fastighetsbildningen i sig skulle medföra detta. Den nu berörda marken har, som tidigare angivits, genom detaljplanen ansetts vara passande som kvartersmark för bostadsändamål. Det faktum att strandskydd fortfarande gäller bör därför inte medföra att syftet med strandskyddet, enbart utifrån att den berörda marken skulle indelas i flera ägareheter, motverkas när det redan i detaljplaneprocessen har beslutats att denna mark ska få utgöra kvartersmark för enskilt ändamål. Marken får genom använd-

ningsbestämmelsen i detaljplanen användas för enskilt ändamål, oavsett fastighetsbildningen, men givetvis med den begränsning som framgår av 7 kap. 15 § miljöbalken.

Vad gäller åtgärdens uppfyllelse av 3 kap. 2 § andra stycket första meningen FBL, hänvisar LM i PR2 till ett rättsfall från år 1971. När detta mål avgjordes av Högsta domstolen hade ännu inte det generella strandskyddet införts i svensk rätt. Den i det 50 år gamla rättsfallet berörda stamfastigheten, hade således inventerats av länsstyrelsen och ansetts innehålla särskilt värdefulla områden för det rörliga friluftslivet. Högsta domstolens uttalanden i målet är således anhängiga den utgångspunkten att all mark som är strandskyddad är särskilt viktig och skyddsvärd för det rörliga friluftslivet. Efter att det generella strandskyddet infördes så stämmer inte längre den utgångspunkt som domstolen hade vid författandet av 1971 års domskäl. Prejudikatvärdet bör därför ha försvagats avsevärt efter att det generella strandskyddet infördes.

Summering: Aktuell förrättning är en avgörande del av genomförandet av detaljplanen avseende dessa fastigheter och aktualiserar en samordning av regelverk som tre olika myndigheter huvudsakligen ansvarar för (PBL, FBL och miljöbalken). Om den laga kraftvunna detaljplanen, efter att den processats genom de två myndigheter som beslutar om vad som är tillåten markanvändning (kommunen och länsstyrelsen), sedan inte går att genomföra när den når den myndigheten som ansvarar för att dela in mark och vatten i äganderättsliga enheter, har det föregående arbetet och de kostnader och engagemang som detta inneburit, varit helt bortkastat.

## DOMSKÄL

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

Enligt 3 kap. 1 § första stycket FBL ska fastighetsbildning ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det ska särskilt beaktas bl.a. att fastigheten får en lämplig utformning. Av förarbetena till FBL (prop. 1969:128 s.1156 f) framgår bl.a. följande. Det bör inte till en bostadsfastighet läggas mer mark än som väsentligen har karaktär av en bostadstomt. I princip ska en bostadsfastighet inte omfatta sådan mark som endast kan komma till extensiv användning för ändamålet, utan endast sådan mark som kan komma att utnyttjas stadigvarande. När en intressekonflikt uppstår mellan å ena sidan den enskildes önskemål om en vidsträckt tomtplats och å andra sidan det rörliga friluftslivets behov av fri tillgång till mark- och strandområden, leder reglerna i FBL i allmänhet till att den enskildes intresse får vika.

I 3 kap. 2 § FBL anges att fastighetsbildning inte får motverka strandskyddets syften. Strandskyddets syften är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet

på land och i vatten (se 7 kap. 13 § miljöbalken).

Mark- och miljödomstolen konstaterar att de i förrättningen yrkade avstyckningslotterna för bostadsändamål skulle ha kommit att ligga delvis inom strandskyddat område. Det har inte framkommit att berörd mark är legalt ianspråktagen redan sedan innan strandskydd infördes och alltjämt är det. Inte heller har det framkommit att det skulle finnas någon strandskyddsdispens som tillåter ett kommande sådant ianspråktagande av denna mark.

När tillåtligheten ska prövas vid fastighetsbildning ska tillämpliga villkor i 3 kap. FBL vara uppfyllda. I normala fall är frågan om lämplighet för bostad i huvudsak avgjord i samband med detaljplaneläggning. Men i detta fall ska hänsyn även tas till att strandskyddat område berörs av sökt fastighetsbildning.

Skyddet av stränderna ska ses i ett långsiktigt perspektiv. Områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse för allmänheten kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 2008/09:119 s. 36 se även prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Som skäl för att en plats inte är av vikt för strandskyddets syften åberopas ofta att platsen i fråga ligger i ett område som sällan eller aldrig besöks av någon allmänhet eller att området på något sätt är otillgängligt. Sådana omständigheter utgör dock inte i sig särskilda skäl för strandskyddsdispens (prop. 1997/98:45 del 2 s. 89) och ska inte heller påverka bedömningen i lantmäteriförrättningar.

I detta fall har både kommun och länsstyrelse dessutom haft frågan uppe om ett eventuellt upphävande av strandskyddet, men kommit fram till att strandskyddet ska fortsätta att gälla.

Den sökta fastighetsbildningen skulle innebära att mark inom strandskyddat område som inte tagits i anspråk på ett sätt som medför att marken förlorat sin betydelse för strandskyddets syften, tillåts ingå i bostadsfastigheter. För sådan mark gäller enligt 7 kap. 15 § miljöbalken förbud mot att uppföra nya hus och anläggningar, mot ändrad användning, planteringar, trädfällning, arbeten och andra åtgärder, dvs. i princip allt som kan betecknas som bostadskomplement. Det betyder att bostadsfastigheterna inte kan bedömas som varaktigt lämpade för bostadsändamål, varför den sökta fastighetsbildningen strider mot lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL. Inte heller villkoret i 3 kap. 2 § andra stycket FBL är uppfyllt eftersom åtgärden bedöms strida mot strandskyddets syften.

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

Att detaljplanen i sig inte hindrar den yrkade fastighetsbildningen motiverar ingen annan bedömning. Vad klagandena anfört om avvägning mellan enskilda och allmänna intressen motiverar inte heller något annat ställningstagande.

Det anförda innebär sammanfattningsvis att LM gjorde rätt som ställde in förrättningen. Överklagandet avslås därför.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (MMD-02)  
Överklagande senast den 17 december 2020.

Inge Karlström

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Björn Rossipal.