



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060205

**DOM**  
2022-11-02  
Stockholm

Mål nr  
F 12095-21

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen dom 2021-09-30 i mål nr F 1851-21,  
se bilaga A

### **PARTER**

#### **Klagande**

P G N

#### **Motpart**

Länsstyrelsen i Jämtlands län  
831 86 Östersund

#### **SAKEN**

Inställd avstyckning på fastigheten X i Härjedalens kommun  
(Lantmäterimyndighetens ärende nr Z 21107)

---

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

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1851226

**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

**P G N** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska tillåta avstyckningen och därmed upphäva lantmäterimyndighetens beslut och återförvisa ärendet för ny handläggning.

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

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**P G N** har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen och lagt till bland annat följande. Syftet med avstyckningen är att skilja brukningscentrum och närliggande mark från den största delen skogsmark. Mark-användningen på den nya tilltänkta kombinationsfastigheten kommer alltså vara densamma. Nedre Särvsjön är reglerad och amplituden är tre meter, vilket innebär att stranden är starkt påverkad och mestadels otillgänglig. Växt- och djurlivet är mycket fattigt. Avstyckningen kommer inte att påverka strandskyddsområdet. Det finns ingen risk för ytterligare privatisering av området. Befintlig hemfridszon är tillräckligt stor och uttag av ved eller vård av åker- och ängsmark kommer inte att utvidga den. Ett veduttag i skogen inom strandskyddsområdet kan rimligen inte anses som privatisering. Hans enskilda intresse är att få bilda en fastighet med god boendemiljö, mark för odling och uttag av husbehovsved samt tillgång till strand. Risken för privatisering bör väga lätt i förhållande till att det finns gott om orörda stränder i området, att det inte finns något exploateringsstryck samt att stranden inte bedöms ha några särskilda värden för växt- och djurliv.

**Länsstyrelsen i Jämtlands län** har hänvisat till vad som har anförts i mark- och miljödomstolen.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Bakgrund*

P G N har ansökt om avstyckning från skogsbruksfastigheten X i syfte att bilda en kombinerad bostadsfastighet med vedfång och möjlighet till djurhållning. Fastigheten skulle bli ca 6 ha stor och bestå av jordbruksmark, skogsmark och bostad. Befintlig bostad ligger inom strandskyddat område, liksom en stor del av den tilltänkta fastigheten i övrigt. Området har angetts som LIS-område (område för landsbygdsutveckling i strandnära läge) i Härjedalens kommuns översiktsplan.

Lantmäterimyndigheten ställde in förrättningen med motiveringen att åtgärden skulle strida mot 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, då den inte främjar vården av en intressant natur- eller kulturmiljö och då risken för privatisering skulle öka om marken inom strandskyddat område tillhör en bostadsfastighet i stället för en skogsbruksfastighet.

### *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. Detta framgår av 3 kap. 1 § FBL. Lämplighetsprövningen ska knyta an till fastighetens användningssätt och göras utifrån det av sökanden angivna ändamålet. Till en bostadsfastighet har det ansetts att det normalt inte bör läggas mer mark än vad som har bostadstomts karaktär (jfr prop. 1969:128 s. B 113 och 1156 f.)

Genom 1990 års lagändringar infördes en möjlighet att på landsbygden bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter, om fastighetsbildningen inte hindras av något motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff.)

Fastighetsbildning ska också ske så att syftet med strandskyddsbestämmelser m.m. inte motverkas, se 3 kap. 2 § andra stycket FBL. 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 värden 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.)

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. 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. Vid bedömningen av den risken måste fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten beaktas. Högsta domstolen har uttalat 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 (se bland annat rättsfallet NJA 1971 s. 421 och Högsta domstolens dom den 8 mars 2022 i mål nr Ö 3738-21, ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön”).

#### *Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

Avstyckningen innebär att all jordbruksmark som hör till X samt en mindre del skogsmark och fastighetens bostadsbyggnad avskiljs från stamfastigheten, som efter avstyckningen enbart kommer att bestå av skogsmark. Fastighetsbildningen innebär inte någon förändring av den verksamhet som sker på fastigheten idag.

Mark- och miljööverdomstolen anser att både stamfastigheten och styckningslotten har en areal och utformning som gör dem varaktigt lämpade för sina respektive ändamål, dvs. dels skogsbruk, dels bostad med vedfång och möjlighet till djurhållning.

Frågan är därmed om den aktuella avstyckningen innebär att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

Det är ostridigt att fastigheten ligger i ett s.k. LIS-område, men det finns inte någon närmare utredning kring frågan om avstyckningen skulle främja vården av intressanta kultur- och naturmiljöer eller på annat sätt bidra till utvecklingen av landsbygden. Avstyckningen kan därför inte endast av det skälet anses utgöra en sådan tillåten fastighetsbildning som nämns i förarbetena och praxis (se prop. 1989/90:151 s. 18 och 21 ff. samt Högsta domstolens dom i ”Kombinationsfastigheten vid Mjösjön” p. 27).

Som nämnts ovan kan det i vissa situationer, när risken för privatisering är begränsad, finnas möjlighet att bilda kombinationsfastigheter inom strandskyddsområde också i andra fall än när det skulle främja vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. En bedömning måste då göras av fastighetens utformning och omfattning och den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten.

Vid denna bedömning kan konstateras att det befintliga bostadshuset ligger inom strandskyddat område. Det finns visserligen en väg som i någon mån innebär en avgränsning av området ner mot vattnet men den kan inte ha någon avgörande betydelse för frågan om strandskyddets syften motverkas i detta fall. P G N har uppgett att det strandskyddade området ska användas till veduttag men några mer preciserade uppgifter om vad strandskyddsområdet i övrigt ska användas till saknas. Det finns inga bärande skäl att låta mark inom strandskyddsområde, som tidigare inte ingått i en bostadsfastighet, ingå i en sådan fastighet om det är oklart vad marken inom det strandskyddade området ska användas till (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 maj 2022 i mål nr F 14317-20).

Med hänsyn till den restriktivitet som gäller för att låta strandskyddade områden ingå i kombinationsfastigheter anser Mark- och miljööverdomstolen att området på sikt

riskerar att få en mer privat karaktär och att strandskyddets syften motverkas av den sökta fastighetsbildningen. Den kan därför inte tillåtas enligt 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.

Mot den bakgrunden ska överklagandet avslås.

Mark- och miljööverdomstolen tillåter med stöd av 5 kap. 5 § (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas till Högsta domstolen.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2022-11-23

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Petra Bergman, referent (skiljaktig), tekniska rådet Jan Gustafsson (skiljaktig) och hovrättsrådet Margaretha Gistorp. Föredragande har varit Stina Bagge.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

### SKILJAKTIG MENING

Hovrättsrådet Petra Bergman och tekniska rådet Jan Gustafsson är skiljaktiga och anför följande vad gäller frågan om avstyckningen innebär att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas i detta fall.

En bebyggd fastighet inom strandskyddsområde innebär alltid risk för privatisering eller åtminstone att marken får sådan karaktär att allmänheten avhålls från tillträde. I detta fall ligger bostadshuset inom det strandskyddade området, vilket bland annat innebär att det finns en ianspråktagen hemfridszon som redan idag hindrar allmänhetens tillträde till det området. Frågan är om den omständigheten att bostadshuset ligger på en kombinerad bostadsfastighet med vedfång och möjlighet till djurhållning i stället för på en större skogsbruksfastighet innebär en ökad risk för ytterligare 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.

Inget annat har framkommit än att den befintliga tomtplatsen skulle kunna bli föremål för fastighetsbildning trots strandskyddet. Mellan bostadshuset och Nedre Särvsjön finns en ekonomibyggnad och allmän väg som utgör en naturlig avgränsning av tomtplatsen. En fastighetsbildning för ett renodlat bostadsändamål skulle alltså kunna ske utan att allmänhetens tillträde till stranden försämras eller strandskyddets syften i övrigt skulle motverkas.

Sökanden har vidare uppgett att syftet med den begärda avstyckningen är att skilja brukningscentrum med närliggande mark från den större skogsdelen och på så sätt förbereda för en försäljning av skogsdelen. Den verksamhet som idag pågår inom styckningslotten ska fortsätta utan förändrad markanvändning. Hans enskilda intresse, utöver att kunna sälja av sin skog, är att få ha kvar en fastighet med god boendemiljö, mark för odling och uttag av ved för husbehov samt fortsatt tillgång till strand.

Enligt vår bedömning innebär inget av det som sökanden har uppgett någon förändring av hur det strandskyddade området ska användas. Enbart den omständigheten att den huvudsakliga skogsmarken avskiljs från bostad och annan mark på fastigheten 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. Mot bakgrund av Högsta domstolens ovan nämnda uttalanden anser vi därmed att ytterligare mark kan 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).

Vi anser därför att fastighetsbildningen är förenlig med 3 kap. 2 § FBL, vilket innebär att lantmäterimyndighetens beslut ska upphävas och förrättningen återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling.





ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
21-09-30  
meddelad i  
Östersund

Mål nr F 1851-21

## PARTER

**Klagande**  
P G N

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Lantmäteriets beslut 2021-06-03 i ärende nr Z21107, **se bilaga 1**

## SAKEN

Inställd avstyckning, X i Härjedalens kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

### **BAKGRUND**

Lantmäteriet meddelade den 25 maj 2021 beslut om inställande av avstyckning berörande X. Som grund för inställandebeslutet ansåg Lantmäteriet att marken är allemansrättsligt tillgänglig och att avstyckningen motverkar syftet med strandskyddsreglerna.

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

**P G N** har så som för förstås yrkat att Lantmäteriets beslut ska undanröjas och återförvisas till myndigheten för att besluta om att tillåta sökt avstyckning.

Som grund för sin talan har **P G N** anfört följande. Syftet med avstyckningen är att skilja gård från en stor del av skogsmarken. Gården ligger där den är och har gjort i många år och används som boende stora delar av året. Någon skillnad eller påverkan för strandskyddet att området avstyckas finns inte. All jordbruksmark inom avstyckningen slås varje år för att undvika förslyning och även den lilla skogsbiten röjs och gallras för att inte växa igen. All mark är ianspråktagen och avstyckningen främjar både kultur och natur på platsen.

**P G N** har även inlämnat handlingar berörande att aktuellt område ligger inom LIS-område.

**Länsstyrelsen i Jämtlands län** har hörts i målet och anfört följande.

En stor del av den tänkta avstyckningen ligger inom strandskyddat område. Bostadshuset ligger inom 100 meter från Neder-Särvsjön och mellan bostadshuset och sjön finns en väg. Övrig mark som omfattas av strandskydd utgörs främst av skogsmark. Länsstyrelsen delar Lantmäteriets uppfattning om att det endast är i undantagsfall, exempelvis i de fall då det främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer, som det är möjligt att bilda en bostadsfastighet med kombinerat ändamål inom strandskyddat område. Länsstyrelsen instämmer vidare i Lantmäteriets bedömning att det inte finns någon sådan intressant natur- eller

kulturmiljö som skulle främjas av den aktuella avstyckningen. Enligt Länsstyrelsens uppfattning avser avstyckningen en sträcka om cirka 400 meter längs med stranden som idag är allemansrättsligt tillgänglig. Redan den risk som följer av att mark inom strandskyddsområde som tidigare inte ingått i en bostadsfastighet tillåts ingå i en sådan fastighet kan innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (jfr NJA 1971 s. 421, F 10213-15). Detta bland annat då skogs- eller jordbruksmark kan ändra karaktär när den förs till en bostadsfastighet, något som i sin tur kan få en avhållande effekt på den allemansrättsliga tillgången till marken.

**P G N** har beretts tillfälle att slutföra sin talan.

### **DOMSKÄL**

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

#### *Tillämpliga bestämmelser*

Av 3 kap. 1 § första och andra stycket FBL framgår följande.

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas, med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar, blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

I 3 kap. 2 § andra stycket FBL stadgas följande.

Gäller naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för bebyggande eller användning av mark än de som avses i första stycket, ska fastighetsbildning ske så att syftet med bestämmelserna inte motverkas. Om det på grund av ett särskilt tillstånd får uppföras en byggnad eller vidtas en annan därmed jämförlig åtgärd i strid mot en sådan bestämmelse, hindrar det som nu har sagts inte fastighetsbildning som behövs för att tillståndet ska kunna utnyttjas.

Med naturvårdsföreskrifter avses i huvudsak områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken, t.ex. strandskydd och naturreservat (prop. 2013/14:58 s. 18). Syftet med strandskyddet är enligt 7 kap. 13 § miljöbalken att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning i sak*

Genom en lagändring 1990 infördes en möjlighet att på landsbygden bilda sådana så kallade kombinerade bostadsfastigheter, dvs en större bostadsfastighet innehållande viss areal mark utöver vad som har karaktär av bostadstomt med syfte att kunna kombinera boendet på fastigheten med viss näringsverksamhet eller hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller växtodling. I förarbetena 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, med särskilt lagstöd, som innebär att stor restriktivitet råder mot åtgärder, t.ex. fastighetsbildning, som riskerar att motverka skyddets syften. Av nyss nämnda förarbeten framgår att syftet vid 1990 års lagändring var att bibehålla tidigare rådande praxis om att eftersträva överrensstämmelse mellan den fastighet som nybildas eller ombildas och det område som får ianspråk tas som tomt enligt strandskyddsbestämmelserna. Endast i undantagsfall borde det accepteras att bilda en större bostadsfastighet, innehållande även annat ägoslag än tomtmark, inom ett strandskyddsområde, t.ex. i det fallet fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Det poängterades dock att stor försiktighet skulle iakttas vid tillämpningen, så att inte

allemanrättsliga intressen träds för när (se prop. 1989/90:151 s. 22-23, se även t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 september 2016 i mål F 10213-15). Av förarbetena till miljöbalken framgår att strandskyddets syften är långsiktiga (se 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 t.ex. MÖD F 6748-18).

Det aktuella markområdet ligger delvis inom strandskyddat område och består av inägomark, skogs- och tomtmark med vissa byggnationer. Av handlingarna i målet framgår att hela X inte är ianspråktagen som tomtmark. Enbart ett mindre område runt befintlig byggnation skulle kunna uppfattas som delvis ianspråktagen.

Mark- och miljödomstolen anser även att det inte har framkommit några sådana särskilda omständigheter som talar för att avstyckning i detta fall skulle vara fråga om ett sådant undantagsfall som avses med förarbetena.

Mark- och miljödomstolen uppfattning är även att det inte kan uteslutas att avstyckningen och en bildad bostadsfastighet med aktuell utformning i ett längre tidsperspektiv kan leda till en ökad privatisering. Enligt domstolens uppfattning är detta inte förenligt med den restriktivitet som ska gälla enligt förarbetsuttalanden och rådande praxis, se t.ex. MÖD F 10289-19.

X ingår i ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Att en fastighet ingår i ett LIS-område kan innebära ett särskilt skäl vid en prövning om att upphäva eller få dispens från strandskyddet t.ex. när nya byggnader ska uppföras. Någon prövning av dispens eller upphävande från strandskyddet har av vad som framkommit i målet inte inletts eller prövats av berörd myndighet. Att fastigheten ingår i ett LIS-område innebär emellertid inte att de uppställda reglerna i 3 kap 2 § fastighetsbildningslagen kan åsidosättas vid

prövning av avstyckning av X. Vad P G N har anfört i målet beträffande frågan om LIS-område och övriga invändningar förändrar alltså inte domstolens bedömning att avstyckningen innebär en sådan risk för privatisering som lagstiftaren avsett.

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

Överklagande senast den 21 oktober 2021.

---

I avgörandet har deltagit chefsrådmannen Marit Åkerblom och tekniska rådet Björn Bodin.