



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060305

**DOM**  
2022-05-27  
Stockholm

Mål nr  
F 14317-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-11-27 i mål nr F 2379-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Länsstyrelsen i Jönköpings län

### Motparter

1. OIG

2. M.H.

Ombud för 2: Advokat Sture  
Larsson

## SAKEN

Fastighetsreglering berörande fastigheterna C och D m.fl. i Nässjö kommun (Lantmäterimyndighetens ärendenummer F18383)

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

- Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut den 15 april 2020 (ärende nr F18383) i den del som avser överförande av delar av C till D och del av D till C samt återförvisar

Dok.Id 1763680

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

förrättningen i den delen till lantmäterimyndigheten för fortsatt behandling i enlighet med skälen i denna dom.

2. Mark- och miljööverdomstolen befriar staten från skyldigheten att ersätta M.H. för hans rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen.
  3. Mark- och miljööverdomstolen avslår M.H.s yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.
-



**M.H.** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen, med i huvud-sak följande tillägg. D avstyckades från C år 2017. D är taxerad som en bebyggd lantbruksenhet. Av avstyckningshandlingarna framgår dessutom bland annat att D är varaktigt lämpad för bostadsändamål kombi-nerat med växtodling och djurhållning i mindre omfattning. Den nu aktuella fastighetsregleringen förändrar inte fastighetens ändamål. Dessutom kommer tomtplatsen kring bostadshuset fortfarande ligga mer än 100 meter från strandlinjen och det finns ingenting som talar för att det utökade strandområdet kommer att användas på annat sätt än hittills. Det stämmer inte att fastighetsbildning sker enbart för bostadsändamål eller att fastigheten, efter nu aktuell fastighetsreglering, inte skulle bli varaktigt lämpad för sitt ändamål.

**OIG** har anslutit sig till det som M.H. har anfört, med i huvud-sak följande tillägg. Om det fanns någon risk för privatisering skulle området ha varit privatiserat för länge sedan. M.H. med familj har renoverat huset och träd-gården på D. De bidrar till en levande landsbygd vilket bör premieras. Det är rimligt att de får bestämma hur mycket sly som ska växa mot sjön.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### **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 § fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL). 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). Fastighetsbildning ska också ske så att syftet med strandskyddsbestämmelserna inte motverkas, se 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Genom lagändringar 1990 infördes en möjlighet att bilda större bostadsfastigheter med mark för viss näringsverksamhet och hobbyverksamhet, s.k. kombinerade bostadsfastigheter. När det gäller fastighetsbildning inom strandskyddat område framgår det

av förarbetena till lagändringarna 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 dock kunna accepteras att en större bostadsfastighet bildas inom ett strandskyddsområde. Som ett exempel angavs fallet att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Det betonades att stor försiktighet måste iakttas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när. (Se prop. 1989/90:151 s. 22 f.)

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 risken för att den strandskyddade marken, om den får ingå i en bostadsfastighet, får en sådan karaktär att den verkar avhållande för allmänheten har ansetts kunna innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se NJA 1971 s. 421).

I vissa fall kan dock risken för att den mark som ingår i en kombinationsfastighet på landsbygden får privat karaktär vara mindre än när fastighetsbildningen sker endast för bostadsändamål. Vid en sådan bedömning 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 strandskyddet 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 Högsta domstolens dom den 8 mars 2022 i mål nr Ö 3738-21 p. 26.)

Som ett led i bedömningen av om en fastighetsbildning är tillåtlig ska en proportionalitetsavvägning göras mellan allmänna och enskilda intressen (se bl.a. NJA 2018 s. 753). Avvägningen utgör en slutlig kontroll av att en begränsning av den enskildas möjlighet att förfoga över sin egendom inte är orimlig med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Ett krav på att en sådan avvägning ska göras i frågor om strandskydd följer även av 7 kap. 25 § miljöbalken.

### **Mark- och miljööverdomstolens bedömning**

Genom den aktuella fastighetsregleringen överförs bl.a. en del av jord- och skogsbruksfastigheten C till fastigheten D, som efter förrättningen bedömts lämpad för bostadsändamål i kombination med växtodling och djurhållning i mindre omfattning. Det mark- och vattenområde som överförs till D omfattas delvis av strandskydd. Av utredningen i målet framgår inte annat än att det strandskyddade området idag är allemansrättsligt tillgängligt. Den stora restriktivitet som råder avseende bildandet av större bostadsfastigheter inom strandskyddsområde gör att sådan fastighetsbildning endast i undantagsfall kan tillåtas.

Det enda exemplet som ges på sådana undantagsfall i förarbetena är, som nämnts ovan, att fastighetsbildningen främjar vården av intressanta natur- och kulturmiljöer. Mark- och miljööverdomstolen anser dock inte att det har framkommit några särskilda omständigheter som talar för att det här skulle vara fråga om ett sådant undantagsfall. Tvärtom är de argument som framförts, att fastighetsbildningen skulle främja att landsbygdsfastigheter av ifrågavarande slag bebos, vårdas och utvecklas, allmängiltiga. Ett sådant behov finns i stora delar av den svenska landsbygden och på sikt riskerar ett godtagande av sådana argument att urholka strandskyddet (jfr Högsta domstolens dom den 8 mars 2022 i mål nr Ö 3738-21 p. 32). Mark- och miljööverdomstolen anser mot den bakgrunden att vad som framförts i dessa avseenden inte i sig utgör ett skäl för att tillåta fastighetsbildningen.

Som framgått ovan har dock Högsta domstolen funnit att det i vissa andra situationer, när risken för privatisering är begränsad, ändå kan finnas möjlighet att bilda kombinationsfastigheter inom strandskyddsområde. En bedömning måste då göras av fastighetens utformning och omfattning samt den verksamhet som ska bedrivas på fastigheten (ovan nämnd dom, p. 26).

I detta fall ligger bostadshuset utanför strandskyddat område. Det skulle alltså vara möjligt att avgränsa en tomtplats runt bostaden utan att strandskyddet motverkas. Enligt uppgift finns det i dag också ett staket som en avgränsning mot det strandskyddade området. Sökandena har som skäl för marköverföringen framhållit att denna

är en förutsättning för att M.H. ska kunna utveckla den tänkta näringsverk-samheten i form av grönsaksodling och odling i växthus. Närmare uppgifter om vad och var det ska odlas finns inte och det framgår att det markområde som omfattas av strandskydd är slybeväxt och delvis sankt. Mark- och miljööverdomstolens bedömning är att området knappast lämpar sig för odling och att långtgående åtgärder skulle behöva vidtas för att möjliggöra sådan, om det över huvud taget är möjligt. Sådana åtgärder, eller åtgärder för att kunna hålla djur i detta område, kan inte anses vara förenliga med strandskyddets syften. M.H. har dock uppgett att marken i anslutning till den utökade stranden inte kommer att användas på något annat sätt än hittills. Det är oklart om han med detta avser hela det strandskyddade området eller ett mindre område närmare stranden. Det saknas dock skäl att över huvud taget tillföra bostadsfastigheten ett strandskyddat område om det inte ska användas för de uppgivna ändamålen odling eller djurhållning. Oavsett om markanvändningen ska ändras eller inte står alltså fastighetsbildningen i strid med strandskyddsreglerna.

Det enskilda intresset av att tillåta den sökta fastighetsbildningen för kombinerat bostadsändamål är inte heller sådant att det är oproportionerligt att neka fastighetsbildning i enlighet med ansökan.

Sammanfattningsvis ska den sökta fastighetsregleringen i den överklagade delen inte tillåtas.

Vid en sådan utgång bör sökandena få möjlighet att jämka sin ansökan på så sätt att bostadsfastigheten med kombinerat ändamål för odling och djurhållning i mindre omfattning endast tillförs mark som ligger utanför det strandskyddade området. Lantmäterimyndighetens beslut ska därför upphävas vad gäller överföring av mark- och vattenområde från fastigheten C till D och överföring av markområde från fastigheten D till C samt förrättningen återförvisas till lantmäterimyndigheten för fortsatt handläggning i den delen.

### **Rättegångskostnader**

Eftersom förrättningen återförvisas till lantmäterimyndigheten ska domstolen pröva frågor om rättegångskostnader.

Av 16 kap. 14 § fjärde stycket FBL följer att om en sakägare vinner ett mål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna sakägaren ersättning för rättegångskostnad, om det finns synnerliga skäl.

Med hänsyn till utgången i målet kan M.H. inte anses vara vinnande part i mark- och miljödomstolen eller Mark- och miljööverdomstolen. Det innebär att han ska stå för sina egna rättegångskostnader. Staten ska därför befrias från skyldigheten att ersätta honom för rättegångskostnader i mark- och miljödomstolen. Vidare ska hans yrkande om ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen avslås.

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

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2022-06-17

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Ingrid Åhman, tekniska rådet Karina Liljeroos och hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn, referent.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.







2 § andra stycket samma kapitel ska fastighetsbildning ske så att syftet med strandskyddet inte motverkas. Av 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808, MB) framgår att strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandskyddsområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Av förarbetena till FBL (prop. 1969:128 s. 1156 f) framgår bland annat följande. Det bör till en bostadsfastighet inte läggas mer mark än vad 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 intressen får vika.

En möjlighet att på landsbygden i vissa fall bilda "överstora" bostadsfastigheter med kombinerade ändamål infördes genom en lagändring i 3 kap. 1 § FBL i början av 1990-talet till stöd för landsbygdens utveckling. Avsikten med paragrafen med dess nya lydelse var att det på landsbygden ska vara möjligt att bilda bostadsfastigheter som rymmer mark för viss näringsverksamhet samt för hobbyverksamhet i form av t.ex. mindre djurhållning eller odling. Det anges i förarbetena att en sådan fastighetsreglering bör kunna tillåtas, om den inte strider mot något starkare motstående intresse (se prop. 1989/90:151 s. 19 och 21 ff).

För den aktuella marken råder strandskydd, vilket är ett starkt sådant motstående intresse med särskilt lagstöd, som gör att stor restriktivitet ska iakttas (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 september 2016, mål F 10213-15 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019, mål nr F 6748-18).

I prop. 1989/90:151 anges att vid fastighetsbildning för bostadsändamål inom strandskyddsområde eftersträvas i praxis överensstämmelse mellan den fastighet som nybildas och det område som får tas i anspråk som tomt enligt 16 § naturvårds-

lagen (1964:822), och att denna praxis bör bibehållas (jfr 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen). Vidare anges att det i vissa undantagsfall synes böra 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 ska iakttas vid tillämpningen så att inte de allemansrättsliga intressena träds för när (s. 22 f). Det har inte framkommit att förutsättningarna för att se den aktuella fastighetsbildningen som ett sådant undantag är uppfyllda. I likhet med vad Mark- och miljööverdomstolen uttalade i sin dom den 2 september 2019, mål nr F 6748–18, är de motiv som har framförts för den sökta fastighetsbildningen allmängiltiga och skulle i princip kunna åberopas vid varje fastighetsbildning avseende en kombinerad bostadsfastighet inom strandskyddsområde.

Vägen som går mellan bostadsbyggnader och den mark som avses tillföras D är en förhållandevis smal enskild väg utan mittlinje. Länsstyrelsen bedömer att vägen inte är så trafikerad att den kan anses väl avskilja bostadsbyggnaderna från området närmast strandlinjen (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 juni 2011, mål M 215-11).

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Genom fastighetsregleringen överförs mark som enligt länsstyrelsens bedömning idag är allemansrättsligt tillgänglig till en bostadsfastighet. Det område som berörs av strandskydd uppgår till ca 1,55 ha varav ca 7000 kvm markområde och har enligt länsstyrelsens bedömning inte tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare följer det av praxis att strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden är så långtgående att redan den risk som föreligger av att mark inom strandskyddsområde får ingå i en bostadsfastighet, även med beaktande av de inskränkningar som ägarens användning av marken skulle vara underkastad, kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (jfr Högsta domstolens avgörande NJA 1971 s. 421 och Mark- och miljööverdomstolens dom

den 2 september 2019, mål nr F 6748-18). Dessa avgöranden tydliggör det långsiktiga perspektiv som ska beaktas vid tillämpning av strandskyddsbestämmelserna. En gradvis privatisering av mark som får ingå i en bostadsfastighet kan ske under lång tid och genom åtgärder utförda inte bara av nuvarande, utan även av framtida fastighetsägare.

Den omständigheten att en fastighetsbildning, genom åtgärden i sig, inte omedelbart medför att allemansrättsligt tillgänglig mark inom strandskyddsområde blir privatiserad saknar därför relevans vid bedömning av om fastighetsbildningen är tillåtlig. Länsstyrelsen delar inte Lantmäteriets uppfattning att risken för privatisering inte ökar genom fastighetsbildningen. Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis att förrättningen strider mot 3 kap. 2 § andra stycket FBL.

Marken får inte utan dispens bebyggas eller tillföras anläggningar eller anordningar. Marken skulle därför inte kunna utnyttjas stadigvarande som bostadstomt. Fastigheten blir därför inte varaktigt lämpad för sitt ändamål. Förrättningen strider därför även mot 3 kap. 1 § FBL.

**M.H.** har bestritt länsstyrelsens yrkande. Vidare har han yrkat ersättning för rättegångskostnader med 43 750 kr, varav 8 750 kr utgör mervärdeskatt. Han har i huvudsak anfört följande till stöd för sin inställning och yrkande.

Nässjö Mossvik D har en landareal om cirka 2,9 ha som genom fastighetsregleringen ökar till cirka 4,1 ha. Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. På fastigheten finns ett bostadshus och en ladugård. Tomten kring bostadshuset är cirka 0,5 ha och omgärdas av ett nyuppfört nätstaket. Till fastigheten hör en cirka 50 m lång strand med ett därtill knutet vattenområde om cirka 5,5 ha i Hästsjön. Genom fastighetsregleringen tillförs fastigheten en förrådsbyggnad väster om väg 951. Vidare förlängs fastighetens strand med cirka 100 m, vilket medför att vattenområde i Hästsjön ökar med cirka 0,7 ha. Avståndet mellan staketet kring tomten och stranden är 100 m. Från väg 951 går en servitutsväg i östlig till nordöstlig riktning till bostadsfastigheterna Mossvik 1:4, 1:5 och 1:7 samt ett bostadshus på Mossvik

1:1. Genom fastighetsregleringen kommer vägen i dess helhet att tillhöra Mossvik D. Terrängen mellan vägen och sjön utgörs av slybevuxen delvis sank mark.

Han har registrerat Mossvik D för mervärdesskatt och avser att driva enskild näringsverksamhet med grönsaksodling och odling i växthus på fastigheten. Det strandskyddsområde på C som genom fastighetsregleringen överförs till Mossvik D omfattar cirka 0,7 ha.

Länsstyrelsens överklagande grundas på att det rör sig om marköverföring till en "bostadsfastighet", vilket är oriktigt. Överklagandet är dessutom bristfälligt, eftersom det med tystnad förbigår den egendomsskyddsprövning som ska ske enligt Artikel 1 i tilläggsprotokollet till EKMR och 2 kap 15 § RF.

Mossvik D är inte en bostadsfastighet utan en bebyggd lantbruksfastighet. Genom fastighetsregleringen kommer Mossvik D att omfatta en landareal om cirka 4,1 ha. Härav utgör bostadstomten 0,5 ha eller 12 procent. Såväl i dag som i en framtid saknas skäl att mot den bakgrunden belasta fastigheten med kostnader för utvidgning av tomtmarken eller vidtagande av andra åtgärder som kan påverka den allemansrättsliga tillgängligheten till strandskyddsområdet. Länsstyrelsens påstående, att det "[g]enom fastighetsregleringen överförs mark som ( ) är allemansrättsligt tillgänglig till en bostadsfastighet", är därför ogrundat.

Om farhågan är att tomtplatsen kan komma att utökas och inkräkta på strandskyddsområdet, talar starka objektiva skäl mot att så kommer att ske. För det första är marken mellan den befintliga tomtplatsen och sjön oattraktiv som tomtmark, och för det andra skulle värdet av en sådan tomtutvidgning omintetgöras av den servitutsväg som genomkorsar den mark som i så fall skulle få tas i anspråk, och som frekvent trafikeras av de boende på C, 1:4, 1:5 och 1:7 samt djurhållaren på Mosssvik 1:1. Förhållandena i målet överensstämmer tämligen väl med de som förelåg i det mål som, efter överklagande av bland annat Länsstyrelsen i Jönköpings län, avgjordes av MMD i Växjö den 22 jan 2015 och som återfinns i NJA 2017 s. 503,

dvs: Syftet med fastighetsbildningen är inte att utöka tomtplatsen utan att få en fastighet anpassad till den näringsverksamhet som planeras på fastigheten, innebärande att någon förändrad markanvändning inte sker genom fastighetsbildningen. Utgången här bör bli densamma som där.

I rättsfallet "Parkfastigheten" (NJA 2018 s. 753) fastslår HD (punkterna 23, 24 och 25) att den proportionalitetsbedömning som RF:s regler om egendomsskydd kräver, ska ske i varje enskilt fall "genom en från fastighetsbildningslagen fristående proportionalitetsavvägning mellan allmänna och enskilda intressen", att prövningen ska ske i tre led och avse ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening samt att det inte är möjligt att intolka en prövning enligt det tredje ledet i FBL:s bestämmelser. Mot bakgrund av dessa HD-uttalanden framstår det som anmärkningsvärt att länsstyrelsen förbigått dessa frågor med tystnad.

Det strandskyddsområde som tillförs Mossvik D genom fastighetsregleringen är inte beläget i närheten av någon tätort, och med hänsyn till markförhållanden och vegetation framstår området som oattraktivt från friluftslivssynpunkt. Landvägen kan området nås endast via ovannämnda servitutsväg, där fordonstrafik av utomstående inte är tillåten, vartill kommer att området mellan tomten och ladugården på Mossvik D inte kan nyttjas för parkering av utomstående, eftersom det tillhör fastighetens hemfridszon. Och för den som färdas med båt på sjön och vill gå i land finns attraktivare områden att landstiga på. Sammantaget får det allmänna intresset av allemansrättsligt tillträde till området bedömas som mycket lågt för att inte säga obefintligt.

På andra sidan står hans privata intresse att bebo fastigheten och där utveckla den tilltänkta näringsverksamheten, vilken kräver att fastigheten får den omfattning som marköverföringen från C medför. Detta privata intresse sammanfaller för övrigt med det allmänna intresset att landsbygdsfastigheter av ifrågavarande slag bebos, vårdas och utvecklas.

Vid en proportionalitetsbedömning måste även vägas in graden av den risk för framtida åtgärder på strandskyddsområdet som länsstyrelsen grundar sitt överklagande på. Att en sådan risk får bedömas som mycket låg för att inte säga obefintlig har påpekats ovan. Risken elimineras dessutom av att från strandskyddssynpunkt otillåtna åtgärder inom området kan beivras av tillsynsmyndigheten samt åtalas och straffas enligt 29 kap. 2 § 2 MB.

#### *Rättegångskostnader*

Enligt 16 kap. 14 § fjärde stycket FBL kan en sakägare, som vinner ett mål mot företrädare för allmänt intresse, ha rätt till rättegångskostnadsersättning om synnerliga skäl föreligger. I förarbetena anförs att sådan ersättning bör kunna komma i fråga när det allmännas representant har överklagat utan att ha objektiva godtagbara skäl för detta eller när denne på annat sätt har gjort sig skyldig till oaktsamhet vid förandet av processen. (prop. 1969:128 s B921 f). Till det kommer, vilket HD betonat, att kravet på synnerliga skäl bör tillämpas under hänsynstagande till RF:s och EKMR:s krav på rätten till rättvis rättegång; se NJA 2017 s. 503 (HD:s domskäls punkterna 13 - 15).

Han har blivit kontaktad av Skatteverket som inte kommer att bifalla registreringsansökan förrän det genom företeende av faktura eller dylikt visas att mervärdesskattepliktig näringsverksamhet förekommer. Någon sådan verksamhet kan han inte starta på fastigheten förrän det genom lagakraftägande dom står klart att fastigheten får den omfattning som den överklagade fastighetsregleringen anger. Förutsättningen för rättegångskostnadsyrkandet exklusive mervärdesskatt faller därmed.

Målet får anses vara så komplext och av sådan betydelse för honom att det varit befogat av honom att anlita juridiskt ombud. På grund härav och då det kan ifrågasättas om länsstyrelsen haft objektiva godtagbara skäl för sitt överklagande, bör staten åläggas att ersätta hans advokatkostnader.

**Länsstyrelsen** vidhåller sitt tidigare yrkande och vad som tidigare har anförts.



Länsstyrelsen bestrider yrkandet om rättegångskostnader. För det fall mark- och miljödomstolen skulle finna att det föreligger synnerliga skäl att tillerkänna M.H. ersättning för hans rättegångskostnader, yrkar länsstyrelsen att beloppet sätts ned till ett belopp som domstolen finner skäligt. Till stöd för sin inställning har länsstyrelsen anfört i huvudsak följande.

Lantmäteriet har i beslutsprotokollet angett att Mossvik D efter förrättningen, med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar, blir varaktigt lämpad för bostadsändamål i kombination med växtodling och djurhållning i mindre omfattning. Fastighetsbildningen sker därför för bostadsändamål. Länsstyrelsens bedömning att den aktuella marken överförs till en bostadsfastighet är därför korrekt.

M.H. har hänvisat till NJA 2018 s. 753, och anfört att det allmänna intres-set av allemansrättslig tillgänglighet till det aktuella strandskyddsområdet får anses väga så lätt mot det enskilda intresset att fastighetsregleringen ska bestå. Länsstyrelsen delar inte denna uppfattning. Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har, efter NJA 2018 s. 753, tillämpat avgörandet i ett antal mål rörande strandskyddsdispens (se bland annat MÖD 2020:2 I och II samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 oktober 2020, mål nr M 9380-19). I dessa avgöranden anför MÖD med anledning av den intresseavvägning som ska göras enligt 7 kap. 25 § MB att det allmänna intresset av att bevara allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv och rekreation och områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv är långsiktigt och mycket starkt. I MÖD 2020:2 I och II uttalar domstolen följande:

”Utgångspunkten för den proportionalitetsbedömning som ska göras inom ramen för en intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § miljöbalken måste dock fortfarande vara att det allmänna intresset av att bevara allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv och områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv är mycket starkt. Härvid bör det framhållas att den allemansrättsliga tillgången till naturen, precis som egendomsskyddet, är grundlagsfäst i 2 kap. 15 § regeringsformen.

Vid avvägningen mellan det allmänna intresset och det enskilda intresset ska vidare beaktas att strandskyddet inte avser att inskränka pågående markanvändning utan att bevara strandområden som fortfarande är orörda. Av betydelse är också att strandskyddets syften är långsiktiga och att områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden. Även om en dispens i det enskilda fallet inte förefaller skada syftet med strandskyddet kan enskilda dispenser sammantaget ändå få en betydande negativ inverkan på tillgången till stränder för friluftsliv och djur- och växtliv (se prop. 1997/98:45, del 1, s. 321 ff).”

I samtliga dessa avgöranden har MÖD funnit att strandskyddsintresset vägde tyngre än det enskilda intresset av att få utföra åtgärden. I MÖD 2020:2 I (mål nr 4793-19) har domstolen gjort denna bedömning även med uttryckligt beaktande av att den i det målet aktuella platsen inte hyste några högre naturvärden och dessutom med hänsyn till topografin var något avskild från vattnet.

Det är länsstyrelsens inställning att de omständigheter som M.H. har anfört till stöd för att hans intresse av att få tillföra marken inom strandskyddsområde till en bostadsfastighet ska anses väga tyngre än strandskyddsintresset, inte är sådana att det vid en intresseavvägning enligt 7 kap. 25 § MB är oproportionerligt att bifalla länsstyrelsens yrkande. Tvärtom är, vilket länsstyrelsen också har anfört i sitt överklagande, de anförda omständigheterna allmängiltiga och skulle i princip kunna åberopas vid varje fastighetsbildning avseende en kombinerad bostadsfastighet inom strandskyddsområde.

M.H. har vidare anfört att det kan ifrågasättas om länsstyrelsen har haft objektiva godtagbara skäl för sitt överklagande. Han har även hänvisat till NJA 2017 s. 503 med därtill underliggande domar. Länsstyrelsen har ovan redogjort för skälen till sin inställning att fastighetsregleringen innebär att mark överförs till en bostadsfastighet. Länsstyrelsen vill vidare påpeka att MÖD och mark- och miljödomstolarna, efter NJA 2017 s. 503, har meddelat flera domar (se bland annat Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019 i mål nr F 6748-18)) i vilka de aktuella fastighetsbildningarna har funnits motverka syftet med strandskyddsbestäm-

melserna. De skäl som domstolarna har anfört för sina bedömningar i dessa avgöranden, är också de skäl som länsstyrelsen har åberopat i sitt överklagande i nu aktuellt mål. Det är således länsstyrelsens inställning att överklagandet är välgrundat och i överensstämmelse med den rättspraxis som utbildats på området de senaste åren.

Enligt M.H. är marken mellan den befintliga tomtplatsen och sjön oattraktiv som tomtmark. Vidare framförs att värdet av en tomtutvidgning omintetgörs av den servitutsväg som genomkorsar marken. Länsstyrelsen vidhåller sin tidigare bedömning om att redan den risk som föreligger av att mark inom strandskyddsområde får ingå i en bostadsfastighet, även med beaktande av de inskränkningar som ägarens användning av marken skulle vara underkastad, kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (jfr Högsta domstolens avgörande NJA 1971 s. 421 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 september 2019, mål nr F 6748-18). Markens beskaffenhet föranleder ingen ändring av länsstyrelsens bedömning. Den aktuella servitutsvägen är en förhållandevis smal enskild väg utan mittlinje. Länsstyrelsen vidhåller bedömningen att vägen inte är så trafikerad att den kan anses väl avskilja bostadsbyggnaderna från området närmast strandlinjen (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 juni 2011, mål M 215-11). Vägen kan därmed inte heller sägas motverka den risk som föreligger av att mark inom strandskyddsområde får ingå i en bostadsfastighet.

#### *Rättegångskostnader*

M.H. har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader. Till stöd för yrkandet har bland annat anförts att målet får anses vara så komplext och av sådan betydelse för honom att det varit befogat att anlita juridiskt ombud. M.H. har också anfört att det kan ifrågasättas om länsstyrelsen haft godtagbara skäl för sitt överklagande. Med hänvisning till vad som anförts angående detta ovan, är det länsstyrelsens inställning att överklagandet är välgrundat och befogat. Det är vidare länsstyrelsens uppfattning att rättspraxis, när det gäller begränsningarna i möjligheterna att genomföra fastighetsbildning för bostadsändamål inom strandskyddsområde, de senaste åren blivit tydligt restriktiv. Det kan mot bakgrund av detta, och

mot bakgrund av den restriktivitet som råder när det gäller fastighetsbildning inom strandskyddsområde, inte anses att det har framstått som uppenbart för M.H. att den aktuella fastighetsbildningen skulle vara förenlig med strandskyddsbestämmelserna. De rättsliga förutsättningarna, omfattningen av målet samt de åberopade grunderna, skiljer sig inte på något avgörande sätt från vad som normalt brukar vara fallet. Det är länsstyrelsens uppfattning att mark- och miljödomstolen bör beakta vad som nu anförts vid sin bedömning av om det föreligger synnerliga skäl enligt 16 kap. 14 § FBL.

När det gäller det yrkade beloppet, innehåller inte den kostnadsräkning som tillställts länsstyrelsen någon specifikation av tidsåtgången för respektive kostnadspost. Länsstyrelsen kan därför inte ta ställning till om det yrkade beloppet är skäligt. Länsstyrelsen anser bland annat att det, mot bakgrund av gällande rättspraxis på området, finns skäl att ifrågasätta nyttan av ett eventuellt omfattande platsbesök.

**M.E.** har förelagts att yttra sig men har inte hörts av.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan sammanträde i enlighet med 16 kap. 8 § fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL. Mark- och miljödomstolen finner att målet är tillräckligt utrett.

#### *Tillämpliga bestämmelser*

I 3 kap. 1 § FBL anges bland annat att fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar 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 § 2 stycket FBL anges att om det 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 utnyttjas.

I 7 kap. 13 § miljöbalken (1998:808), MB, anges att syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Skyddet av stränderna ska ses i ett långsiktigt perspektiv. Områden som för tillfället verkar vara av begränsat intresse kan bli betydelsefulla i framtiden (prop. 2008/09:119 s. 36 och prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Redan den risk som följer av att mark inom strandskyddsområde får ingå i en bostadsfastighet kan innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas.

Av rättspraxis följer vidare att strandskyddets syfte att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden är långtgående. En sådan förändring av markens karaktär som följer av att ett område får ingå i en bostadsfastighet på ett sätt som gör att det för allmänheten kommer att framstå som inte allemansrättsligt tillgänglig, kan anses innebära att syftet med strandskyddsbestämmelserna motverkas (se NJA 1971 s. 421).

### **Prövning i sak**

#### *Allmän bakgrund*

Mossvik D är i dagsläget en med bostad bebyggd lantbruksenhet. Den har en landareal om drygt 2,8 ha. Fastigheten består av två skiften varav det minsta, skifte 2, är helt beläget utanför strandskyddat område, väster om väg 951. På detta skifte finns också en ekonomibygnad. Fastighetens andra skifte, skifte 1, ligger öster om väg

951 och sträcker sig ned till Hästsjön och berörs till viss del av strandskyddat område. Därutöver har fastigheten i förhållande till sin landareal en relativt stor vattenareal, som inte är arealbestämd, i direkt anslutning till skifte 1.

C är en lantbruksenhet och skogsbruksfastighet, med en areal om drygt 96 ha.

Genom nu överklagad förrättning kommer en del av skifte 2 på D att överföras till C, vilket inte berör strandskyddat område. Vidare kommer D att tillföras mark väster om väg 951 som inte heller omfattas av strandskydd.

Det markområde som omfattas (delvis) av strandskydd och som ska överföras till D från C är beläget öster om väg 951 och det sträcker sig ner till Hästsjön angränsande till befintligt skifte. Även vattenareal angränsande till befintligt vattenområde tillhörande D avses att tillföras D.

*Prövningen enligt 3 kap. 1 § FBL*

Länsstyrelsen har i överklagandeskriften anfört att fastighetsbildningen strider mot lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL och mot 3 kap. 2 § 2 stycket FBL genom bland annat att risken för privatisering ökar.

Mark- och miljödomstolen prövar först om fastighetsbildningen strider mot lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL.

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).

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att D i sin nuva-rande utformning i relativt stor omfattning ligger utanför strandskyddat område be-rörande sin landareal med tillhörande bostadsdel samt att även vattenareal ingår i fastigheten som ligger inom strandskyddat område.

Av vad som framgår av handlingarna i målet, registerkartan och flygfoto så består det överförda området av mestadels öppna ytor med viss vegetation. Karaktären på marken som överförs går till viss del redan över befintliga fastighetsgränser. Fastig-heten är också av sådan storlek efter regleringen att den såsom idag även fortsatt lämpar sig som en fastighet med kombinerat ändamål som t.ex. mindre djurhållning. Fastigheten har även flera befintliga byggnader såsom bostadshus och ekonomi-byggnad och tillförs genom regleringen ytterligare en byggnad. Fastigheten har en utformning som lämpar sig väl med vad avsikten har varit med lagändringarna 1990 och vad som i övrigt får betraktas som lämpligt.

Domstolen finner med anledning av ovan att kraven i 3 kap. 1 § FBL är uppfyllda.

*Prövningen enligt 3 kap. 2 § FBL*

I förarbetena till 1990 års lagändringar som möjliggjorde bildande av större bo-stadsfastigheter med mark för t.ex. mindre djurhållning och odling anges att rå-dande praxis bör bibehållas. Detta innebar att överensstämmelse mellan fastighet och det område som får tas i anspråk som tomt vid fastighetsbildning inom strand-skyddsområde även fortsättningsvis bör eftersträvas. Såsom exempel på undantags-fall där en större bostadsfastighet bör kunna accepteras inom ett strandskyddsom-råde anges att fastighetsbildningen främjar värden av intressanta natur- och kultur-miljöer, se prop. 1989/90:151 s 22 f.

I kommentaren till 3 kap. 2 § FBL, Dahlsjö m fl. (Juno den 25 november 2020) anges att ”Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att strandskyddet normalt har företräde framför andra allmänna intressen och enskilda intressen. ”Vi-dare anges att ett överförande av mark från jordbruksfastighet till bostadsfastighet

kan leda till ett försvårande av allmänhetens fria tillträde till strandområde. I kommentaren anges också att tillämpningen inte bör vara fullt lika restriktiv vid bildande av sådana stora bostadsfastigheter som ska gynna bosättningen på landsbygden. Det kan då vara fråga om att bilda bostadsfastigheter som ska möjliggöra viss växtodling, djurhållning eller energiförsörjning.

Tillgängligheten från bostadsdelen ner till Hästsjön och det strandskyddade området begränsas av väg som enligt vad som framgår av handlingarna också använts frekvent och försörjer andra bostäder längre in mot nord-öst i vägens förlängning. Länsstyrelsen anför bland annat att den väg (951) som går mellan bostadsbyggnader och den mark som avses tillföras D inte är av sådan art att den väl kan anses avskilja bostadsbyggnaderna från området närmast strandlinjen. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det rättsfall som länsstyrelsen hänvisar till som stöd för detta, Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 juni 2011 i mål nr M 215-11, avser ansökan om strandskyddsdispens för uppförande av byggnader på en tidigare obebyggd fastighet. Mark- och miljödomstolen bedömer därför inte att det avgörande är direkt applicerbart i nu aktuellt mål som avser fastighetsbildning rörande en redan bebyggd fastighet då prövningen i huvudsak avser om syftet med strandskyddet motverkas genom fastighetsbildningen.

Länsstyrelsen har även i sitt yttrande bland annat hänvisat till Mark- och miljööverdomstolens dom från den 2 september 2019 i mål nr F 6748-18. Det målet avsåg en avstyckning av en bostad med ett tillhörande skogsområde där merparten av fastigheten låg inom strandskyddat område. I nu aktuellt mål föreligger inte samma förutsättningar då bland annat bostadsdelen med hävdad tomtplats och merparten av fastigheten i övrigt ligger utanför strandskyddat område. Den risk för privatisering och förändring av karaktären på marken som Mark- och miljööverdomstolen beskriver i nämnda dom föreligger därför inte i nu aktuellt mål. D kan inte heller betraktas som en bostadsfastighet i sin helhet då annan mark som t.ex. odling och möjlighet till mindre djurhållning redan finns. Någon fastighetsbildning för enbart bostadsändamål i nu aktuellt mål, så som länsstyrelsen anför i sitt



yttrande, kan enligt domstolen inte anses vara fallet. Karaktären på marken som avses överföras är i all väsentlighet istället densamma som den redan befintliga öppna marken som finns på D. Någon ökad risk för privatisering med anledning av ovan som innebär att det enskilda intresset av regleringen ska få stå tillbaka kan därför inte anses föreligga.

Idag har D både mark på land och vatten som ligger invid området som avses överföras. Utformningen av fastigheten efter reglering är till viss del ett befästande av det förhållande som rådde innan D bildades år 2017. Området ingick då i oskiftade C. Storleken och arronderingen efter avsedd reglering innebär att D inte längre kommer att vara lika långsmal. Utifrån både natur- och kulturhänseende bedömer mark- och miljödomstolen att regleringen snarare främjar möjligheten att kunna hålla landskapet öppet. Att D bildades 2017 med tillhörande land- och vattenområde som till viss del omfattas av strand-skydd innebär inte att ett nytt förhållande har inträffat som på något sätt har förändrat markens karaktär. Genom fastighetsbildningen tillförs enligt domstolen inte D någon mark som skulle riskera att medföra att befintlig hemfridszon utökas och därigenom avhåller allmänhetens tillträde till det strandskyddade området. När det gäller växt- och djurlivet i området har det inte framkommit några omständigheter som tyder på att fastighetsbildningen skulle medföra försämrade livsvillkor om den genomförs.

Mark- och miljödomstolen anser sammanfattningsvis, att fastighetsbildningen kan ske utan att syftet med strandskyddet motverkas.

#### *Sammanfattning*

Med hänsyn till det ovan anförda finner mark- och miljödomstolen att den sökta fastighetsbildningen är förenlig med 3 kap. 1 § och 3 kap. 2 § 2 stycket FBL. Överklagandet ska därför avslås.

*Rättegångskostnader*

Vinner en sakägare ett fastighetsbildningsmål mot företrädare för allmänt intresse, kan domstolen tillerkänna sakägaren ersättning för rättegångskostnad, om det finns synnerliga skäl, se 16 kap. 14 § fjärde stycket FBL.

Högsta domstolen har i NJA 2017 s. 503 klargjort att för att den enskilde ska kunna ta tillvara sin rätt vid juridiskt komplicerade frågor så kan det vara befogat att anlita juridiskt biträde och att synnerliga skäl därmed kan föreligga. En grundläggande förutsättning är att den enskildes kostnader behövs för att denne ska kunna ta tillvara sin rätt. De skäl som länsstyrelsen anfört har till stor del handlat om praxis som inte är direkt tillämpbar i nuvarande mål. Under sådana förhållanden finns det enligt domstolens bedömning synnerliga skäl att förplikta staten att betala ersättning för rättegångskostnader.

Mark- och miljödomstolen anser även, med beaktande av ärendets komplexa frågor och för att kunna bemöta länsstyrelsens överklagan, att M.H.s kostnader har varit nödvändiga för att kunna tillvarata sin rätt. M.H. är också att betrakta som den vinnande parten i målet. Med beaktande av NJA 2017 s. 503 föreligger därför synnerliga skäl. Angiven tidsåtgång om 25 timmars arbete framstår enligt mark- och miljödomstolens bedömning som rimlig. Den begärda ersättningen är skälig och staten ska därmed ersätta M.H. för sina rättegångskostnader med 43 750 kronor varav 8 750 kronor utgör mervärdesskatt.

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

Överklagande senast den 18 december 2020.

Karin Fridell

Björn Bodin

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Karin Fridell, ordförande, och tekniska rådet Björn Bodin. Målet har handlagts av beredningsjuristen Ewa Svensson.



## Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

---

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)