

## Fastighetsindelningen avgör inte hur du får använda din fastighet

**Att det krävs bygglov för att bebygga sin fastighet känner nog de flesta fastighetsägare till och är därigenom införstådda med att ägande av mark inte medför en ovillkorlig rätt att utnyttja den som man vill. I verkligheten finns det dock situationer där fastighetsindelningen kan ha en viss påverkan på hur marken används.**

I mitt arbete *Sambandet mellan fastighetsindelning och markanvändning – ska befintliga eller framtida förhållanden beaktas* har jag undersökt hur fastighetsindelningen hänger ihop med hur marken får användas och bebyggas. I Sverige finns det många bestämmelser som reglerar hur mark får användas, vilket givetvis handlar om bygglov, men kan exempelvis även röra sig om naturreservat och strandskydd. I arbetet har några av dessa bestämmelser undersökts och det har framkommit att det finns situationer där avsteg görs från principen att det inte är fastighetsindelningen som styr hur marken används.

Boende vid vatten är attraktivt och det är inte konstigt att många vill bebygga strandnära områden. Strandskydd är just en sådan situation där det är oklart hur fastighetsindelningen hänger samman med markens användning. Den absoluta merparten av stränderna längs Sveriges kust, sjöar och vattendrag omfattas av strandskydd. Det innebär att inom ett avstånd på 100 meter från strandkanten får inte nya byggnader uppföras, eller andra åtgärder vidtas som kan avhålla allmänheten från att vistas där eller som kan skada växt- och djurlivet. I arbetet har det framkommit att inom strandskyddsområden har fastighetsindelningen i rättspraxis ansetts självständigt kunna leda till att marken används på ett annat sätt som inte är förenligt med strandskyddet. I praktiken innebär det att den som idag äger en bostadsfastighet nära stranden inte kommer att få tillåtelse att utöka fastigheten på så sätt att gränsen hamnar närmare vattnet, oavsett om den tillförda marken ska användas som tomt, betesmark eller skog för veduttag.

Det har i arbetet dock inte framkommit något starkt stöd för att detta synsätt har varit avsikten med lagarna när de stiftades – snarare tvärtom. Av domstolarnas resonemang framgår det en viss misstro mot fastighetsägarna ur ett långsiktigt perspektiv. Detta är ett märkligt förhållningssätt, oavsett fastighetsförhållanden krävs tillstånd för att få genomföra sådana åtgärder som kan strida mot strandskyddet.

Att strandskyddet är något av ett specialfall framgår dessutom av att samma restriktiva hållning inte förekommer vid naturreservat som också är en form av naturskydd. Något som också klargör att markanvändningen är skild från fastighetsindelningen är det som har visat sig gälla för nybyggnation av bostadshus i bullerutsatta miljöer vid flygplatser. Där har domstolarna tydligt sagt att platsens lämplighet för boende med hänsyn till bland annat buller är något som i regel inte ska tas hänsyn till vid fastighetsbildningen, utan att den prövningen ska göras i samband med bygglovet. Att ett hus står på en egen fastighet har i dessa fall inte i sig ansetts kunna ge upphov till ett förändrat användande av huset.

I studien har det inte framkommit något tydligt svar på varför det är en skillnad i olika fall, annat än att strandskydd är ett mycket starkt allmänt intresse som ska ses ur ett långsiktigt perspektiv. Tyvärr skapar det här en otydlighet för fastighetsägare som får svårt att veta vilken myndighet som ska pröva den aktuella frågan. Samtidigt kan det här även göra Lantmäteriets handläggning mer komplicerad och tidskrävande.