



LUND UNIVERSITY

Bostadsfastighet i två skiften inom strandskydd

MÖD F 4601-23

Warnquist, Fredrik

Published in:
Samhällsbyggaren

2024

Document Version:
Annan version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Warnquist, F. (2024). Bostadsfastighet i två skiften inom strandskydd: MÖD F 4601-23. *Samhällsbyggaren*, 2024(4), 16.

Total number of authors:

1

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00

BOSTADSFASTIGHET I TVÅ SKIFTEN INOM STRANDSKYDD

MÖD F 4601-23

Rättsfallet gäller avstyckning av en bostadsfastighet bestående av befintliga byggnader i två skiften med en liten enskild väg emellan, totalt 5 154 kvm. Avstyckningen skedde från en jordbruksfastighet. På skifte 1 (den södra) finns ett bostadshus och på skifte 2 (den norra) finns en ekonomibyggnad och en grusplan. De byggnader som styckades ingick i ett gårdscentrum och båda skiftena låg inom strandskydd. Fastigheten fick väg-servitut på vägen mellan skiftena.

Rättsfallet berör två frågor. Den första, att bostadsfastigheter normalt består av ett enda skifte. Om bostadsfastigheten ska bestå av två eller flera skiften, krävs ett funktionellt samband (det ska finnas en bra anledning). Den andra frågan, och här ligger störst fokus, gäller strandskydd, där grundregeln för bostadsfastigheter är att endast mark som inte är tillgänglig för allmänheten får lov att ingå.

LM motiverade sitt beslut med att den nya bostadsfastigheten kommer att bestå av två skiften då vägen fortsatt bör ligga kvar på jordbruksfastigheten. Detta då vägen används för åtkomst av åkermarken väster om styckningslotterna samt även fungerar som vandringsled för allmänheten. Gällande strandskyddet anger LM att skifte 2 består

av ekonomibyggnad och gårdsplan samt utrymme runt byggnaden för att kunna underhålla denna.

Länsstyrelsen överklagade beslutet och angav att ändamålet ändras från jordbruk till bostad. En ekonomibyggnad har inte någon hemfridszon och därför kan området inte ses som ianspråktaget.

MMD konstaterar att skifte 2 består av ekonomibyggnad och gårdsplan samt utrymme runt byggnaden för att kunna underhålla denna. Avstyckningen befäster i huvudsak endast ett sedan länge bestående förhållande och kan därför inte anses leda till någon ökad privatisering av området. Det finns fri passage mellan skifte 2 och ån och det blir ingen förändring ur allemansrättslig synpunkt jämfört med innan avstyckningen. MMD tillät avstyckningen.

MÖD INLEDER MED att de två skiftena uppfyller lämplighetskravet i FBL 3:1 eftersom de utgör ett etablerat gårdscentrum som endast skiljs åt av en mindre väg.

Gällande strandskyddet för skifte 2 noterar MÖD att ekonomibyggnaden är uppförd före strandskyddets införande och att den mark som byggnaden upptar är ianspråktagen och är inte tillgänglig för allmänheten. Även grusplanen, som behövs för användningen av ekonomibyggnaden, ansåg MÖD

var lagligen ianspråktagen. Kvar inom skifte 2 finns en ytterkant i väst, norr och öster som är tillgänglig för allmänheten.

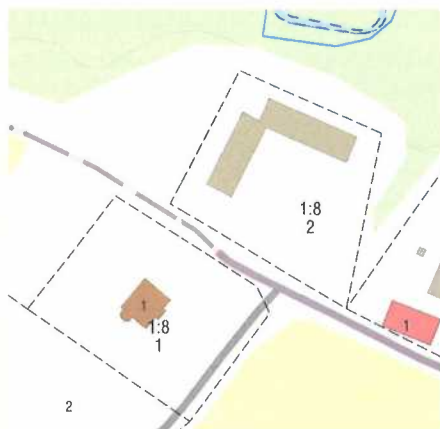
MÖD bedömer att åtgärden befäster ett sedan länge bestående förhållande och användning av berörda markområden. Avstyckningen innebar ingen ändring av markanvändningen och det finns inget som talar för en förändrad markanvändning av skifte 2. Att det inom skifte 2 finns en mindre del mark som i dag är tillgänglig för allmänheten, kan inte anses motverka strandskyddets syften i beaktansvärd mening. FBL 3:2 2 st är därmed uppfyllt och MÖD tillät avstyckningen.

En bra dom där alla tre instanser kom till samma slutsats. Det finns många kluriga frågeställningar gällande bostadsfastigheter som innehåller mer än en traditionell vilatomt. I en utav dessa frågor har vi nu en dom från MÖD som ger klarhet.

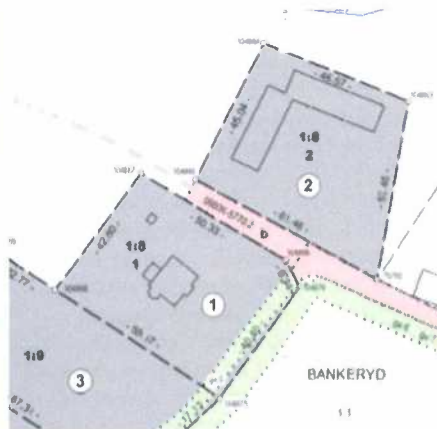
Domen fick inte överklagas. ♦



TEXT: FREDRIK WARNQUIST
UNIVERSITETSADJUNKT FASTIGHETSVETENSKAP,
LUNDS TEKNISK HÖGSKOLA, LTH



Fastighetsregisterkarta



Förrättningskarta



Flygbild med fastighetsgränser