



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060205

**DOM**  
2013-10-18  
Stockholm

Mål nr  
M 5451-13

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-05-16 i mål nr M 406-13, se bilaga

## KLAGANDE

Länsstyrelsen i Värmlands län  
651 86 Karlstad

## MOTPARTER

1. Bygg- och miljönämnden i Årjängs kommun  
Box 906  
672 90 Årjäng

2. L O

## SAKEN

Strandskyddsdispens för ändrad användning av receptionsbyggnad på fastigheten X i Årjängs kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Länsstyrelsens i Värmland beslut 2013-01-24 i ärende nr 526-4510-2012 att inte bevilja dispens från strandskyddsbestämmelserna.

---

Dok.Id 1099951

| Postadress                   | Besöksadress         | Telefon  | Telefax       | Expeditionstid                 |
|------------------------------|----------------------|--|---------------|--------------------------------|
| Box 2290<br>103 17 Stockholm | Birger Jarls Torg 16 | 08-561 670 00<br>08-561 675 50                 | 08-561 675 59 | måndag – fredag<br>09:00-15:00 |
|                              |                      | <b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se<br>www.svea.se |               |                                |

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Länsstyrelsen i Värmlands län** (länsstyrelsen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och fastställer länsstyrelsens beslut.

**L O och Bygg- och miljönämnden i Årjängs kommun** (nämnden) har bestritt ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Länsstyrelsen** har anfört i huvudsak följande. För att strandskyddsdispens ska kunna medges måste något av de i miljöbalken angivna särskilda skälen föreligga. Om så inte är fallet väger de allmänna intressen som bär upp strandskyddet tyngre än sökandens enskilda intresse och dispens ska då inte medges. Nekad strandskyddsdispens innebär inte en oproportionell inskränkning i L O:s rätt att använda sin mark. Om man uppför en byggnad inom strandskyddsområde för ett visst ändamål är det inte någon självklarhet att man får byta detta ändamål till ett annat. I det aktuella området bedrivs bl.a. kanotturism och området är således av betydelse för friluftslivet. Om den aktuella byggnaden görs om till bostadshus kommer det att innebära en inte obetydlig utökning av den privata delen av strandskyddsområdet på bekostnad av det område som idag är tillgängligt för allmänheten. Detta är inte förenligt med strandskyddets syften. Mark- och miljödomstolens dom är inte förenlig med bestämmelserna i miljöbalken och bäddar för en betydande rättsosäkerhet.

**Nämnden** har anfört. Utformningen av den tomtplatsavgränsning som hör till beslutet om strandskyddsdispens säkerställer allemansrättslig tillgång till strandområdet. Ett ändrat användningssätt för receptionsbyggnaden kan inte anses innebära en orimlig inskränkning i allmänhetens tillgång till området och L O:s intresse av att kunna använda receptionsbyggnaden för annat ändamål bör väga tyngre.

L O har anfört i huvudsak följande. I hans köpekontrakt finns inskrivet att allmänheten ska ha tillgång till både vägen och parkeringsplatsen samt till det allmänna badet vid strandlinjen. Ändrad användning av byggnaden kommer därför inte att innebära något hinder eller att avhålla allmänheten från att beträda området. Tomtplatsen har tidigare varit bebyggd med bostadshus och är ianspråktagen sedan år 1890. Den utgör en mindre del av det område som redan idag är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte genom bygglov som campingområde. Någon betydande utökning av den privata delen kommer därför inte att ske. Tvärtom utökas området som är tillgängligt för allmänheten. Den tänkta tomtplatsen är väl avskild från området närmast strandlinjen enligt 7 kap. 18 c § 2 miljöbalken eftersom den är placerad bakom ekonomibyggnad och avloppsanläggning.

#### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

En dispens från strandskyddsbestämmelserna förutsätter att det finns särskilda skäl. I 7 kap. 18 c § miljöbalken räknas de omständigheter upp som får beaktas som särskilda skäl. Som en ytterligare förutsättning för dispens följer av 7 kap. 26 § miljöbalken att dispensen ska vara förenlig med strandskyddets syfte. Enligt 7 kap. 25 § miljöbalken får en inskränkning i enskilds rätt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Bestämmelsen innebär att vid prövning om ett särskilt skäl föreligger ska det göras en intresseavvägning där även hänsyn tas till enskilda intressen (prop. 2008/09:119 s. 104). Den medför inte en möjlighet att meddela dispens med beaktande av andra omständigheter än de som anges i 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken. I detta mål aktualiseras inte 18 d §.

Det aktuella området omfattas av ett till 150 meter utökat strandskydd. Området är såvitt framgått av utredningen för närvarande främst av betydelse för friluftslivets intressen; bl.a. finns en badplats anlagd i närheten.

L O har ansökt om strandskyddsdispens för ändrad användning av en receptionsbyggnad till fritidshus, belägen inom strandskyddsområdet.

Av fotografier och övriga handlingar i målet framgår att det mellan receptionsbyggnaden och stranden finns en ekonomibygnad och en stig. Avskiljande sammanhållen bebyggelse saknas dock åt sydväst och österut. Mark- och miljödomstolen har bedömt att förhållandena inte är sådana att dispens kan medges på grund av att befintlig bebyggelse kan anses ha en avskiljande verkan. Denna bedömning ligger väl i linje med Mark- och miljööverdomstolens praxis (se t.ex. rättsfallen MÖD 2011:40 och MÖD 2006:52, jfr MÖD 2007:46 där dispens medgavs). Mark- och miljööverdomstolen gör därför inte någon annan bedömning i detta avseende.

L O har även, som skäl för dispens, gjort gällande att området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Exempel på tillämpning av denna dispensgrund är bebyggelse inom en etablerad hemfridszon eller tidigare beslutad tomtplats, eller uppförande av en ersättningsbyggnad.

Den tidigare campingverksamheten kan visserligen inte sägas ha inneburit en oinskränkt allemansrättslig tillgänglighet av campingområdet, inklusive området närmast receptionsbyggnaden. Den nuvarande receptionen har emellertid ingen hemfridszon på det sätt som ett bostadshus har. Campingverksamheten är nu också avslutad. Bostadshuset som kan ha funnits på platsen innan receptionen byggdes medför inte att strandskyddet är utsläckt. Området kan därför, i förhållande till det rörliga friluftslivet, inte anses vara redan ianspråktaget. Inte heller på denna grund finns särskilda skäl för dispens. Vad som framförts om att strandområdets tillgänglighet som helhet kan komma att öka föranleder inte någon annan bedömning, inte heller att det är en mindre del av området som tas i anspråk (jfr a. prop. s 104 f.).

Sammanfattningsvis kommer Mark- och miljööverdomstolen fram till att det saknas särskilda skäl för dispens i detta fall.

Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras. I stället ska länsstyrelsens beslut om avslag på dispensansökan fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löf, tekniska rådet Anna-Lena Rosengården, hovrättsrådet Vibeke Sylten, referent, och adjungerade ledamoten Karin Sparrman.

Föredraganden har varit Åsa Talvik.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-05-16

Mål nr M 406-13

**KLAGANDE**

L O

**MOTPART**

Bygg- och miljönämnden i Årjängs kommun  
Box 906  
672 90 Årjäng

**UNDERINSTANS**

Länsstyrelsen i Värmlands län

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Värmlands län beslut 2013-01-24 i ärende nr 526-4510-2012, se bilaga 1

\_\_\_\_\_

**SAKEN**

Strandskyddsdispens för ändrad användning av receptionsbyggnad på fastigheten X i Årjängs kommun

\_\_\_\_\_

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer byggnadsnämndens beslut.

\_\_\_\_\_

Dok.Id 224692

| Postadress                    | Besöksadress | Telefon  | Telefax       | Expeditionstid                 |
|-------------------------------|--------------|--|---------------|--------------------------------|
| Box 1070<br>462 28 Vänersborg | Hamngatan 6  | 0521-27 02 00<br>E-post: mmd.vanersborg@dom.se | 0521-27 02 30 | måndag – fredag<br>09:00-16:00 |

**YRKANDEN M.M.**

L O har yrkat att strandskyddsdispens ska beviljas för ändrad användning av receptionsbyggnaden på fastighet X i Årjängs kommun. Han har anfört samma skäl som hos länsstyrelsen med följande tillägg. Vid prövning av ändrad användning på fastigheten X av Årjängs kommun 2012-06-28 anges skäl till dispens miljöbalken (MB) 7 kap. 18 c § punkt 2, huset är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Enligt miljöbalken (MB) 7 kap. 15 § gäller att inom ett strandskyddsområde får inte

1. nya byggnader uppföras,
2. 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,
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2, eller
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter.

Det är endast punkt 2 och 4 som berör hans prövning. Om man besöker platsen kan man inte se hur huset ändrade användning hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där de annars skulle ha färdats fritt (MB 7 kap. 15 § punkt 2). Allmänheten skall äga rätt att använda både parkeringsplats och, på kartor utritad, allmän badplats inom fastigheten X enligt köpekontrakt och de är båda närmare vattnet än byggnaden. Vägen till parkeringsplatsen och badet underlättar för allmänheten att beträda och ta del av badplatsen. Ändrad användning är inte en åtgärd som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter (MB 7 kap. 15 § punkt 4). Detta är en tomtplats som varit bebyggd sedan ca 1890 långt innan strandskyddet infördes. Han anser inte att den ändrade användningen strider mot intentionerna av MB 7 kap. 15 §. När kommunen krävde en dispens antog han givetvis att avståndet från tomtplatsen till vattnet och med ett köpekontrakt som säkerställer att allmänheten har tillträde till strandområdet att detta inte strider mot strandskyddet. Sammantaget uppfattas den tänkta tomtplatsen som väl avskild MB 7 kap. 18 c § punkt 2, när den är placerad bakom annan fastighet och allmän badplats.

Länsstyrelsen har i sina skäl angivit att avskiljande exploatering är sådan som tydligt hindrar allmänheten från att röra sig från den aktuella platsen till strandkanten. Att använda vägen till badplatsen är nog det alternativ som alla använder då både den gamla huvudbyggnaden, avloppsanläggning och gammal ekonomibyggnad ligger i samma linje mot stranden och där området redan tagits i anspråk sedan lång tid. Vidare har länsstyrelsen angivit att söder om receptionsbyggnaden finns en del byggnader men det finns ingen exploatering som avskiljer receptionsbyggnaden från strandkanten åt sydväst och åt öst. Det finns inte radhus längs hela strandlinjen, men åt söder finns annan fastighet med byggnader, åt sydväst finns annan fastighet med byggnader, åt öster finns annan fastighet med byggnader, åt sydsydost finns avloppsanläggning och ekonomihus, endast åt sydsydväst och sydost finns däremot ingen exploatering. Han har bemött ovan vad han anser vara avskiljande.

Länsstyrelsen har även angivit att den omständigheten att området där receptionsbyggnaden är belägen tidigare har varit campingplats innebär inte att området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta bestrider han kraftigt. När platsen varit bebyggd med boningshus från ca 1890 med tillhörande avloppsanläggning och komplementbyggnad. Att byggnaden delvis användes inom campingverksamheten som nu har avvecklats innebär att platsen har varit ianspråktagen sedan länge med byggnation. Vid närmare tanke borde dispensprövningen ha varit enligt 7 kap. 18 c § punkt 1, platsen har tagits i anspråk sedan länge. Att enskilda personer vill pröva att driva verksamhet och följer de krav som de kommunala tjänstemännen kräver, och när detta inte bär sig och man måste avveckla verksamheten då hindras man att använda huset, om inte detta är en inskränkning av enskilds rätt att använda mark enligt MB 7 kap. 25 § så vet han inte vad lagstiftarna menar. Skatteverket har begärt uppgifter om fastighetens användning då den varit skattebefriad under tiden som camping. Eftersom den numera inte används som camping har omtaxering begärts.

Miljönämnden har yttrat sig att enligt nämndens uppgifter avser dispensen ändrad användning av en receptionsbyggnad för vilken bygglov även beviljats 2004-02-19.



Länsstyrelsen har yttrat sig och anser att L O:s överklagan ska avslås och har angivit följande skäl. Länsstyrelsen har att tillämpa gällande bestämmelser om strandskydd. I reglerna om strandskydd har uttömmande angivits vad som är skäl till dispens. Om receptionsbyggnaden görs om till ett fritidshus kommer allmänheten att hindras från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Allmänhetens möjlighet att nå stranden från land kommer att försämrats. En ändrad användning är, enligt gällande rätt, därför inte tillåten. En eventuell proportionalitetsbedömning sker först om särskilda skäl föreligger enligt 7 kap 18 c § MB, vilket inte är aktuellt i målet.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn av fastigheten X den 16 april 2013.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser beträffande strandskyddsdispens framgår av länsstyrelsens beslut.

#### *Föreligger särskilda skäl för dispens?*

L O har som särskilda skäl anfört att byggnaden är väl avskild från strandlinjen. Med avskiljande exploatering avses sådant som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden, d.v.s. större vägar eller järnvägar, prop. 1997/98:45 del 2, sid 726. Vid syn på platsen har kunnat konstateras att receptionsbyggnaden är belägen ca 100 m från strandlinjen. Strax söder om receptionsbyggnaden finns en ekonomibygnad. Väster om båda byggnaderna löper en färdväg, vilken övergår till en gångstig. Stigen viker ner bakom ekonomibygnaden och leder till en badplats. Öster om tomten finns den tidigare campingplatsen, vilken idag utgörs av ett ängslandskap. Det är alltså ekonomibygnaden och stigen som avskiljer receptionsbyggnaden från strandlinjen. Receptionsbyggnaden kan inte anses avskild strandlinjen på det sätt som lagen avser. En tomtplatsavgränsning i enlighet med nämndens beslut innebär vidare att en utvidgning av det ianspråktagna området. Det har inte heller i övrigt framkommit några sådana särskilda skäl som anges i 7 kap 18 c § miljöbalken.

*Intresseavvägningen*

Enligt 7 kap 25 § miljöbalken ska hänsyn även tas till enskilda intressen och en inskränkning i enskilds rätt att använda mark får inte gå längre än som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Lagregeln ger uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen och är tillämplig även i sådana fall där det inte anses föreligga sådana särskilda skäl som anges i 7 kap 18 c § miljöbalken. Domstolen gör följande bedömning.

Det har framkommit att L O har försökt att sälja campingverksamheten men att intresset varit svalt eftersom campingen inte har någon större ekonomisk bäring. Eftersom han inte själv kommer att driva campingen vidare kommer han, enligt egen utsago, att tvingas riva byggnaden om han inte får dispens då byggnadens användningsområde i sådant fall är begränsat till receptionsverksamhet för camping. Det har också framkommit att det på den aktuella platsen tidigare stått ett bostadshus och att detta hus revs för att receptionsbyggnaden skulle kunna uppföras år 2004. Domstolen konstaterar att det framstår som högst sannolikt att L O vid den tiden skulle ha erhållit dispens för uppförande av ett nytt bostadshus eller ett kombinerat bostadshus/receptionsbyggnad på platsen av motsvarande storlek som receptionsbyggnaden. Under dessa förhållanden framstår det som stötande om L O nu, när campingverksamheten upphört, inte ska få ändra byggnadens användningssätt till bostadsbyggnad. L O:s enskilda intresse av att få använda byggnaden för bostadsändamål får mot denna bakgrund – och då en nekad dispens dessutom medför kapitalförstöring för honom – anses som starkt. Domstolen beaktar också följande.

Den aktuella byggnaden är belägen ca 100 m från strandlinjen. En byggnad som är belägen i direkt anslutning till strandlinjen får normalt anses innebära större skada på strandskyddets syfte, framförallt vad gäller allmänhetens möjlighet att ta sig till strandområdet, jämfört med om samma byggnad är belägen längre bort från strandlinjen. I förevarande mål har allmänheten dessutom flera alternativa möjligheter att nå strandlinjen. Domstolen finner, i likhet med vad L O anfört, att en ändrad användning av byggnaden till fritidshus varken kommer att

hindra tillträde till strandområdet eller på något annat sätt avhålla allmänheten från att vistas där annat än i ringa grad. Det omedelbara området kring receptionsbyggnaden, som nämnden medgett som tomtplatsavgränsning, kan inte heller rimligen ha något intresse vare sig ur natur- eller allemansrättslig synpunkt. Domstolen bedömer därför att det allmänna intresset framstår som svagt. Av ovanstående följer att en nekad dispens inte kan anses utgöra en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och vad L O förlorar på grund av inskränkningen.

Sammantaget finner domstolen att ekonomibygnaden och stigen som går mellan tomtplatsen och strandlinjen i sig inte kan anses vara tillräckligt avskiljande för att utgöra skäl för dispens enligt 7 kap. 18 c § första st. 2 miljöbalken. Den proportionalitetsbedömning och intresseavvägning som i slutändan ska göras enligt 25 § i samma kapitel leder däremot till att dispens i detta fall ska beviljas. Med detta utfall i proportionalitetsbedömningen kan en dispens inte anses oförenlig med förbudets syfte enligt 7 kap 26 § miljöbalken. Länsstyrelsens beslut ska därför upphävas och nämndens beslut ska fastställas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 7 juni 2013.

Ove Järholm

Gunnar Bergström

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Bergström. Föredragande har varit beredningsjuristen Johan Erlandsson.