



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060109

DOM
2014-05-22
Stockholm

Mål nr
M 11232-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-11-15 i mål nr M 2568-13, se bilaga

KLAGANDE

1. Bygg- och miljönämnden i Öckerö kommun

2. Naturskyddsföreningen Öckerö

MOTPART

IL

Ombud: CR

SAKEN

Strandskyddsdispens för byggnation av komplementbyggnad på fastigheten Björkö X i Öckerö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämndens i Öckerö kommun beslut den 12 juni 2012 att avslå ansökan om strandskyddsdispens (BMN § 33, Dnr L0234/12).

Dok.Id 1146686

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bygg- och miljönämnden i Öckerö kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska fastställa bygg- och miljönämndens och länsstyrelsens beslut och avslå ILs ansökan om strandskyddsdispens.

Naturskyddsföreningen Öckerö har yrkat att ILs ansökan om strandskyddsdispens ska avslås.

IL har motsatt sig klagandenas yrkanden om ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Nämnden har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Den västra delen av ön har undantagits som hemfridszon vid länsstyrelsens strandskyddsöversyn 2002, medan den östra delen har fortsatt strandskydd och ska därmed inte anses tillhöra hemfridszonen. Efter länsstyrelsens beslut om anpassat strandskydd så har sökanden olovligen byggt en ateljé och ett större bryggdäck på ca 150 kvadratmeter som försetts med ett antal pallkragar för odling, utemöbler, båt samt diverse båttillbehör inom det strandskyddade området. Utan dessa olovliga byggnationer är området inte ianspråktaget och därmed saknas särskilda skäl för dispens. Det är inte den äldre brygganordningen mot seglarskolan till som privatiserar utan de byggnationer som sökanden olovligen uppfört inom strandskyddat område. Avståndet mellan Björkö och nu aktuell ö är ca 30 meter. Det är fullt möjligt för allmänheten att besöka området, som också är det enda i närheten med strandskydd, vilket talar för en restriktiv dispensgivning. Bebyggelsen längs kusten är traditionellt tät, varför hemfridszonen blir mindre. Att hävda en hemfridszon om 60–70 meter är inte rimligt. Med ett sådant resonemang skulle mycket stora delar av kusten privatiseras och det skulle inte vara möjligt att ha stigar eller vägar i anslutning till strandnära fastigheter eftersom risk för insyn då föreligger. Ärendet är principiellt viktigt eftersom det, om den överklagade domen står fast, kommer att innebära att man kan få dispens på grund av att marken är ianspråktagen genom att först olagligt utöka sin hemfridszon och sedan hävda denna

som ny hemfridszon. Genom att godkänna en dispens på sådana grunder kommer strandskyddslagstiftningen att urholkas.

Naturskyddsföreningen Öckerö har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. På den aktuella ön har ett flertal hus byggts på mark som inte omfattas av strandskydd. Några av dem, speciellt det som kallas boningshus, är mycket höga jämfört med normalhus i skärgården. Att denna höga höjd, och därmed den vidsträckta utsikten från översta våningen, skulle vara ett särskilt skäl till en väsentligt större hemfridszon än normalt kan inte vara korrekt. Ett sådant synsätt skulle väsentligt ändra synen på hur hemfridszoner utformas i framtiden och väsentligt minska skyddet för stränder i Sverige. Det hävdas i mark- och miljödomstolens domskäl att man bara kan ta sig till det strandskyddade området på ön med båt eller genom att simma. Så lär det vara i hela Sveriges skärgård om det inte finns bro eller färjeförbindelse. Vidare är kajakpaddling mycket populärt i skärgården runt Göteborg. Det strandskyddade området i fråga är 1 396 kvadratmeter. Många fastigheter i den tätbebyggda bohuslänska skärgården är betydligt mindre än så, och det finns många andra strandskyddade områden som inte är större. Mark- och miljödomstolens dom skulle kunna tolkas som att ytor i storleksordningen 1 500 kvadratmeter är för små för att omfattas av strandskydd, vilket helt strider mot nuvarande rättsuppfattning.

IL har till stöd för sin talan anfört sammanfattningsvis följande. Den aktuella byggnaden är avsedd för förråd och delvis hantverk. För att inte störa grannen i norr har byggnaden placerats direkt söder om ett befintligt träd, som under sommarhalvåret till stor del skymmer förrådet. Byggnaden är placerad precis innanför gränsen till strandskyddet och har måtten 6 x 4,2 meter. Det har tidigare funnits en förrådsbyggnad ca 10 meter längre österut. Den aktuella delen av fastigheten har sedan mycket lång tid varit ianspråktagen som tomt och utgör på grund av insynsrisker helt klart en nödvändig hemfridszon. Särskilda skäl för strandskyddsdispens föreligger därför enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken. Det allmänna intresset är i detta fall mycket vagt. Tillgången till orörda stränder inom Öckerö kommun är synnerligen god, inte minst i närområdet. Det nu aktuella skäret utgör en helt negligerbar del av kommunens stränder och saknar på grund av beskaffenhet och läge intresse för allmänheten. Det har således inte visats att skälen för den inskränkning i

egendomsskyddet som en vägrad dispens innebär är vare sig relevanta eller tillräckliga. En vägrad dispens uppfyller alltså härigenom inte proportionalitetskravet. En vägrad dispens skulle utgöra ett brott mot artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

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. Av 7 kap. 13 § framgår att syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Enligt förarbetena gäller strandskydd i samma utsträckning vid stränder som utnyttjas endast i liten omfattning för det rörliga friluftslivet (prop. 2008/09:119 s. 99). En inskränkning i enskilds rätt får enligt 7 kap. 25 § miljöbalken inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Bestämmelsen innebär att det vid prövningen ska göras en intresseavvägning där hänsyn även tas till enskilda intressen (a. prop. 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 §.

Den östra delen av fastigheten Björkö X omfattas av strandskydd. Bostadshuset på fastigheten är placerade utanför det strandskyddade området. På gränsen och inom det strandskyddade området har en komplementbyggnad om ca 20 kvadratmeter samt ett trädäck uppförts. IL har i efterhand ansökt om strandskyddsdispens för byggnaden. Som underinstanserna påpekat tas vid prövningen inte hänsyn till att byggnaden redan har uppförts.

IL har som skäl för dispens gjort gällande att den plats som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att den 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 för samma ändamål som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad (a. prop. s. 105). Hur stor hemfridszonen ska anses vara beror på förhållandena i det enskilda fallet.

Vid synen kunde Mark- och miljööverdomstolen konstatera att det var oundvikligt att passera de befintliga bostadshusen på nära avstånd för att till fots nå det strandskyddade området. Även om en sådan passage möjligen inkräktar på bostadshusens hemfridszon står det klart att det strandskyddade området är tillgängligt från vattnet såväl med båt som till fots vintertid när isen lagt sig.

Marken inom det strandskyddade området på fastigheten kan i huvudsak karaktäriseras som opåverkad hällmark med fri sikt mot bostadshusen. Med beaktande av avståndet till bostadshusen, samt att det strandskyddade området inte uppfattas som privatiserat, anser Mark- och miljööverdomstolen att den plats där komplementbyggnaden uppförts inte omfattas av bostadshusens hemfridszon. Inte heller medför de bryggor som finns inom det strandskyddade området att området är ianspråktaget. Den omständigheten att det någon gång i tiden funnits en byggnad på ungefär samma plats innebär inte heller att marken är ianspråktagen, eftersom det inte visats att den byggnaden *nyligen* har avlägsnats. Mark- och miljööverdomstolen delar därför länsstyrelsens bedömning att platsen där komplementbyggnaden uppförts är tillgänglig för allmänheten.

Komplementbyggnaden med tillhörande trädäck utvidgar det privatiserade området i en inte obetydlig omfattning och avhåller allmänheten från tillträde. Det föreligger därmed inte särskilda skäl för dispens på den grunden att området för den sökta åtgärden redan skulle vara ianspråktaget. Några andra särskilda skäl för att bevilja dispens föreligger inte. Omständigheterna är inte heller sådana att ett avslag på ansökan strider mot proportionalitetsprincipen. Överklagandet ska därför bifallas och mark- och miljööverdomstolens dom ska upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Vibeke Sylten, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt hovrättsrådet Malin Wik.

Föredragande har varit Anders Wallin.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-11-15
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr M 2568-13

KLAGANDE
IL

Ombud: C R

MOTPART
Bygg- och miljönämnden i Öckerö kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT
Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2013-06-26 i ärende nr 505-25971-2012 E, se [bilaga 1](#)

SAKEN
Nekad dispens för strandskyddet för byggnation av komplementbyggnad på fastigheten Björkö X i Öckerö kommun

DOMSLUT

Med ändring av Bygg- och miljönämndens i Öckerö kommun beslut 2012-06-12, § 33, och länsstyrelsens beslut beviljar mark- och miljödomstolen strandskyddsdispens för den befintliga förrådsbyggnaden.

Dok.Id 244698

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

YRKANDEN M.M.

IL har yrkat att Mark- och miljödomstolen, med undanröjande av underinstansernas beslut, beviljar dispens från strandskyddet för den sökta åtgärden. Han har anfört samma skäl som hos länsstyrelsen och lagt till följande. Oavsett när det tidigare förrådet på ön revs utgör hela skäret en nödvändig hemfridszon på grund av närheten till bostadshuset och den direkta insynen. En jämförelse med mera tätbebyggda områden i skärgården är inte adekvat, då varje fall skall bedömas utifrån omständigheterna i respektive fall. Länsstyrelsens beslut framstår som starkt schabloniserat och saknar varje försök till den nyanserade bedömning som krävs, vilket leder länsstyrelsen helt fel. Så är det aktuella lilla området på Björkö X inte det enda med strandskydd i närheten som anges i beslutsskälerna, tvärtom. Söder om färjeläget på Björkö, alltså omedelbart norr om det aktuella skäret, finns ett orört strandområde av 200 meters längd och norr om färjeläget är hela östra sidan av Björkö med en längd av ca 4,5 km helt orörd. Det finns alltså en extremt god tillgång på orörda stränder i området. Detta innebär att det allmänna intresset av det lilla skäret tvärt emot länsstyrelsens påstående får betecknas som tämligen obefintligt.

Bygg- och miljönämnden står fast vid sitt beslut att inte bevilja strandskyddsdispens och har anfört följande. Det är den som förvärvar en fastighet som är skyldig att undersöka vilka förutsättningar som gäller för fastigheten, se jordabalkens bestämmelser. Anpassat strandskydd för Öckerö kommun beslutades av länsstyrelsen i jun 2002, alltså ca två år innan IL köpte till den aktuella delen av fastigheten. Bygg- och miljönämnden anser därmed att han haft möjlighet att ta del av- och borde ha känt till- beslutet. Den byggnad som IL hänvisar till, som enligt honom visar att området är ianspråktaget, är inte daterat. Det framgår dock tydligt att det är ett gammalt foto. Enligt vägledning från länsstyrelsen så räcker det i de flesta fall med ca 1 år för att ett område som tidigare var ianspråktaget åter ska anses som allemansrättsligt tillgängligt. Det är därmed bygg- och miljönämndens bedömning att särskilda skäl för dispens saknas. Eftersom området, efter den grundliga utredningen som föregick 2002 års beslut om anpassat strandskydd, fortfarande har strandskydd innebär det att området inte är att

anse som hemfridzon utan som allemansrättsligt tillgängligt. IL menar att hela ön är att betrakta som tomtplats, vilket innebär ett område på ca 4 500 m². Enligt naturvårdsverkets handbok 2009:4 "Strandskydd - en vägledning för planering och prövning" utgåva 2, 2012, rekommenderas att tomtplatser inte överskrider 1500m² längs kusten.

Byggnationen utgörs inte endast av en bod utan också av ett trädäck där trädgårdsmöbler, blomkrukor m.m. har ställts ut. Boden är även försedd med fönster. Tillsammans gör detta att huset lätt uppfattas som ett bostadshus, vilket privatiserar ett område i betydligt större utsträckning än en redskapsbod. Det är inte förenligt med strandskyddets syfte att successivt utvidga sin privata zon för att sedan hävda att marken är ianspråktagen och i efterhand ansöka om strandskyddsdispens för redan genomförda åtgärder.

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn på fastigheten Björkö X den 31 oktober 2013.

DOMSKÄL

Tillämpliga lagar och bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Inledningsvis vill domstolen klargöra att bedömningen huruvida strandskyddsdispens kan medges inte tar någon hänsyn till det förhållandet att IL redan uppfört den byggnad för vilken dispens söks. Det kan inte heller anses disproportionerligt att tvingas ta bort en olovligen uppförd byggnad. Prövningen tar därför som utgångspunkt att den nu ifrågavarande byggnaden inte byggts.

Det strandskyddade området sammanfaller med det område som genom fastighetsreglering överfördes till Björkö X vid lantmäteriförrättning år 2004. Lantmäterimyndigheten har, enligt 3 kap 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen, att pröva om en fastighetsreglering motverkar syftet med strandskyddsbestämmelserna. Om syftet motverkas är fastighetsregleringen otillåten

och förrättningen ska då ställas in. Lantmäterimyndigheten har däremot ingen laglig möjlighet att som villkor för förrättningen föreskriva att området ska användas på visst sätt. Att myndigheten under rubriken Redogörelse i förrättningsprotokollet anfört att ”fastigheten skall även efter marköverföringen vara tillgänglig för allmänhetens behov” saknar därför betydelse för bedömningen av huruvida strandskyddsdispens kan ges i nu aktuellt mål.

Att ett område är det enda (i formellt hänseende) strandskyddade området i närheten kan ofta påverka det allmänna intresset i stärkande riktning när det gäller att bibehålla området intakt. Enligt domstolens bedömning gör sig ett sådant synsätt emellertid inte gällande för det fall området kan anses ianspråktaget som tomtmark. Om området anses ianspråktaget har nämligen strandskyddets syften – såvitt nu är ifråga – redan utsläckts.

Vid domstolens syn framkom bl.a. att det inte var möjligt att ta sig ut till det aktuella området utan att inkräkta på den hemfridszon som gäller för bostadshus på fastigheten Björkö X. Den allmänhet som överhuvudtaget skulle kunna beträda området måste därför ta sig dit med båt eller genom att simma. Vid synen noterades också att en brygganordning löper längs det strandskyddade områdets nordvästra sida. Brygganordningen har funnits på platsen sedan 1950-talet och ägs av båtklubben Fram och nyttjas enligt avtal med IL. På den nordöstra sidan finns ILs egna brygganordning. Anordningarna bidrar till intrycket att området är ianspråktaget. Vid bedömning av frågan om strandskyddsdispens kan medges bortses från att det idag föreligger avtal om nyttjande mellan IL och båtklubben.

Avståndet mellan bostadshus och stranden är som mest mellan 60 och 70 meter, varav endast det område om 1 396 kvm som ligger närmast stranden omfattas av strandskydd. Bostadshuset ligger högt och med fri sikt till stranden och vice versa. Med hänsyn till att den begränsade ytan som omfattas av strandskydd vidare är försedd med den ovannämnda brygganordningen, framstår det som högst otroligt att företrädare för den aktsamma allmänheten, såsom ett led i allemansrätten, skulle ta

sig iland på det aktuella området. Som länsstyrelsen har anfört är det normalt att husen ligger tätt i kustsamhällen och att hemfridszonen på sådana platser blir mindre omfattande. Enligt domstolens mening saknar detta emellertid relevans i ett fall som detta, med bostadshus som ligger långt från övrig bebyggelse.

Hemfridszonens omfattning får istället bedömas utifrån platsens specifika förhållanden. Domstolen bedömer därför att området redan är ianspråktaget på ett sådant sätt att det inte framstår som tillgängligt för allmänheten. I målet har inte framkommit något som tyder på att en dispens skulle påverka djur- eller växtlivet negativt. Det finns därför särskilda skäl att bevilja den sökta strandskyddsdispensen.

Då hela ön får anses utgöra ianspråktaget område enligt 7 kap. 18 c § första stycket punkt 1 miljöbalken saknas skäl att förordna om tomtplatsavgränsning.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (DV 427)

Överklagande senast den 6 december 2013.

Ove Järholm

Martin Kvarnäck

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