



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060105

**DOM**  
2015-10-26  
Stockholm

Mål nr  
P 1028-15

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-01-21 i mål nr P 3407-14, se bilaga A

### KLAGANDE

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg

### MOTPART

Oxudden Fastighets AB, 556855-0858,

Ombud: Advokaten J H

### SAKEN

Vitesföreläggande på fastigheten X i Värmdö kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

---

Dok.Id 1230767

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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun** (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut.

**Oxudden Fastighets AB** (bolaget) har bestritt bifall till överklagandet.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Nämnden** har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och därtill i huvudsak anført följande. Mark- och miljödomstolen har fäst för stort avseende vid Fortifikationsverkets intyg. Uppgifterna från Fortifikationsverket måste ses i ljuset av att myndigheten hade för avsikt att sälja fastigheten till ett så högt värde som möjligt. En förutsättning för försäljning till marknadsmässigt pris var att fastigheten använts för bostadsändamål, vilket intyget just visar. Det finns anledning att ifrågasätta de uppgifter som Fortifikationsverket lämnat avseende byggnadernas användning.

Den tidigare användningen av fastigheten är inte förenlig med det syfte som byggnaderna uppfördes för att tillgodose, nämligen militär etablering i ytterskärgården. De från början mycket enkla barackbyggnaderna har på ett mycket ingripande vis byggts om och inretts till modern bostadsstandard. Fastighetens användning ändrades från tidigare militär till civil när Fortifikationsverket sålde fastigheten. Detta innebär inte att byggnaderna togs i anspråk för ett väsentligt annat ändamål vid tidpunkten för överlåtelsen, utan förvärvet markerar tidpunkten då den tidigare användningen inte längre var möjlig. Den användning av byggnaderna för bostadsändamål som faktiskt pågått under den tid som Fortifikationsverket ägde fastigheterna har varit av mycket begränsad omfattning och dessutom olovlig då byggnaderna uppfördes i försvarssyfte. All annan användning än militär skulle ha medfört bygglovskrav. Allmänheten har inte haft tillträde till fastigheten då den varit avspärrad med nätstaket och taggtråd. För utomstående har fastigheten använts inom Försvarsmakten. Användning för bostadsändamål har endast varit av begränsad omfattning och enbart haft karaktär av

förmån för vissa anställda inom Försvarmakten. Fortifikationsverket har således i huvudsak använt fastigheten och byggnaderna i militärt syfte.

Det har under lång tid hävdats att försäljningen av militära anläggningar innebär att markens lämplighet för bebyggelse måste prövas enligt bl.a. plan och bygglagen. Byggnaderna skulle ha tagits bort innan försäljningen då de inte varit möjliga att använda för annan verksamhet än militär. M.a.o. kan endast Försvarmakten använda en fastighet i militär verksamhet, all annan användning är per definition ändrad. Genom försäljningen kan byggnaderna inte längre faktiskt användas för militärt ändamål.

Det är visat att de åtgärder som utförts kräver lov och eftersom sådant inte kan beviljas ska byggnaderna tas bort. Det är inte ett för ingripande beslut då det rör sig om byggnader som är uppförda med stöd av undantagsregler och som inte beviljats med stöd av civil lagstiftning. Det framgår med stor tydlighet vad som ska göras för att efterleva föreläggandet. Även om vitet skulle anses otydligt innebär det inte att föreläggandet är oklart.

**Bolaget** har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och därtill i huvudsak tillagt följande. Det är inte fråga om någon lovpliktig ändrad användning av byggnaderna. Inte heller kräver de åtgärder som utförts lov. Föreläggandet är oproportionerligt, oprecist och otydligt. Det är oklart hur stora vitesbeloppen per byggnad är.

Fortifikationsverkets intyg styrker att fastigheten och byggnaderna uteslutande har använts för fritidsboende sedan 1940-talet efter andra världskrigets slut. Av intyget framgår att den militära användningen då upphörde helt och logementen byggdes om till sommarstugor som därefter löpande underhållits och moderniserats. Bostadshusen hyrdes först ut som fritidsbostäder åt anställda inom försvaret, sedan åt statsanställda och slutligen åt privatpersoner utan någon koppling till försvaret eller staten. De senaste 20 åren har byggnaderna återkommande hyrts ut till ett fåtal familjer. Det stämmer inte att uthyrning endast skett till Försvarmaktens anställda och att

användningen varit av mycket begränsad omfattning. Användningen har varit återkommande och under normala sommar- och semesterperioder.

Det saknas anledning att misstro Fortifikationsverkets intyg. Intyget är detaljerat och precist. Det finns ingen som bättre än den tidigare ägaren kan uttala sig om hur fastigheten faktiskt har använts historiskt. Det stämmer inte att fastighetens användning ändrades från militär till civil när Fortifikationsverket sålde fastigheten till bolaget. Användningen ändrades redan på 1940-talet. Ägandet av fastigheten spelar därvid ingen roll.

Påståendet att fastigheten i själva verket hållits i beredskap av försvaret saknar grund. Den faktiska användningen har sedan 1940-talet varit uteslutande civil i form av fritidsboende. Efter bolagets förvärv har användningen varit oförändrad, dvs. bolaget har fortsatt att hyra ut byggnaderna för sommarboende i samma omfattning som Fortifikationsverket gjort.

### REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Boverket** har yttrat bl.a. följande. Mark- och miljödomstolens dom ska stå fast. Huvudfrågan i målet är om nämnden har haft lagstöd för att vid vite förelägga bolaget att riva byggnaderna. Det är nämnden som har bevisbördan för att en överträdelse som motiverar ett ingripande har skett.

I detta fall har byggnaderna uppförts med stöd av undantag från bygglov. Något bygglov finns inte eftersom det inte krävdes vid uppförandet. Det är byggnadernas faktiska användning som ska bedömas och om det skett någon lovpliktig ändring till ett väsentligen annat ändamål.

Att en byggnad byter ägare kan inte i sig anses vara tillräckligt för att den ska anses ha tagits i anspråk eller inretts för ett väsentligen annat ändamål. Det är byggandets faktiska användning som måste bedömas. Att Fortifikationsverket äger en viss byggnad innebär inte per definition att användningen är militär. Däremot har Fortifikationsverket rätt att förvalta fastigheter avsedda för militärt ändamål, vilket en

privat fastighetsägare inte har. Att en ny ägare har andra användningsmöjligheter än den tidigare innebär inte att byggnadens faktiska användning har ändrats. Om den nye ägaren däremot börjar använda byggnaden för ett nytt ändamål kan det vara bygglovspliktigt. Utifrån det remitterade materialet är det inte möjligt att fastställa tidpunkten för när byggnaderna togs i anspråk för bostadsändamål.

Ett föreläggande om rättelse genom rivning bör i princip aldrig bli aktuellt om det enbart grundas på att en byggnad tagits i anspråk för ett väsentligen annat ändamål. Det är inte själva byggnaden som strider mot lovplikten utan användningen. Rättelse genom rivning bör i allmänhet bara bli aktuellt om en byggnad har uppförts i strid mot krav på bygglov för nybyggnad och bygglov inte kan ges i efterhand.

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

Frågan i målet är om nämnden har haft fog för att med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga bolaget att riva och bortforsla två byggnader som ursprungligen uppförts för militärt ändamål p.g.a. att de utan att bygglov beviljats numera utnyttjas för fritidsändamål.

Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att det av handlingarna i målet framgår att det på senare tid vidtagits ett antal åtgärder på barackerna. De vidtagna åtgärderna som sådana är emellertid inte föremål för prövningen i målet. Avgörande är istället om användningen av byggnaderna ändrats på ett sådant sätt att byggnaderna helt eller delvis tagits i anspråk eller inretts för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaderna senast har använts för (9 kap. 2 § 3 a PBL). Fråga uppkommer därmed vad byggnaderna har använts för senast. Det är den faktiska användningen som därvid ska bedömas, vilket inte är beroende av ägarförhållanden. Således har själva överlåtelsen i sig ingen betydelse för den faktiska användningen.

Nämnden har gjort gällande att fastighetens, och därmed barackernas, användning ändrades från tidigare militär till civil verksamhet när Fortifikationsverket sålde fastigheten, men att den faktiska ändringen av byggnadernas användning inträffade vid en tidpunkt efter överlåtelsen. Bolaget har gjort gällande att fastigheten och

byggnaderna uteslutande har använts för fritidsboende sedan 1940-talet och till stöd för detta bl.a. åberopat en skrift från Fortifikationsverket den 25 januari 2012. Nämnden har ifrågasatt dessa uppgifter. Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning i detta avseende.

Av handlingarna i målet kan konstateras att Fortifikationsverket lämnat skiftande uppgifter gällande fastighetens historiska användningssätt. Av ett e-postmeddelande till Länsstyrelsen i Stockholms län den 19 april 2011 framgår bl.a. att Fortifikationsverket angett att barackerna började hyras ut för sommarboende omkring 1970 och att den militära användningen avslutades omkring 1960. Till detta kommer att Mark- och miljööverdomstolen inte kan bortse ifrån att Fortifikationsverket har haft ett intresse av att sälja fastigheten på affärsmässig grund. Sammantaget finns det därför anledning att ifrågasätta de uppgifter som har lämnats av Fortifikationsverket.

Nämnden, som har att visa att en överträdelse enligt PBL har förelegat, har emellertid inte inkommit med någon bevisning som vederlägger Fortifikationsverkets uppgifter. Även om det kan ifrågasättas att barackerna använts uteslutande för fritidsboende sedan 1940-talet förefaller det sannolikt att de åtminstone sedan ett antal år tillbaka använts för detta. Den exakta tidpunkten för när denna användning kan ha inletts är svår att slå fast men, mot bakgrund av vad som framkommit i målet, finner Mark- och miljööverdomstolen att det får anses visat att barackerna sedan 1970-talet använts för bostadsändamål. Det är således vid denna tidpunkt som den ändrade användningen ägde rum. Eftersom staten var undantagen från byggnadslovplikten fram till den 1 juli 1987 har den ändrade användningen inte stridigt mot då gällande byggnadslagstiftning.

De åtgärder bolaget vidtagit har alltså inte inneburit någon bygglovspliktig ändrad användning. Det finns därför inte förutsättningar att med stöd av regeln om bygglovsplikt i 9 kap. 2 § 3 a PBL förelägga om rivning av byggnaderna. Mark- och miljööverdomstolen kan därtill konstatera att nämnden varit förhindrad att besluta om föreläggande om det förflutit mer än tio år från det att överträdelsen skedde (11 kap. 20 § PBL). Mark- och miljödomstolens dom ska därför fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Eywor Helmenius, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats.

Föredragande har varit Petter Larsson Garcia.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-01-21  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr M 3406-14,  
P 3407-14

**KLAGANDE**

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg

**MOTPART**

Oxudden Fastigheter AB, 556855-0858,

Ombud: Advokat J H

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2014-05-26 i ärende nr 40323-10833-2013,  
se bilaga 1

**SAKEN**

Vitesföreläggande på fastigheten Värmdö X

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

Dok.Id 395409

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -



**BAKGRUND**

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 3 januari 2012 att förelägga Oxudden Fastighets AB (bolaget) att vid vite om 1 000 000 kr omedelbart upphöra med byggnadsarbeten på fastigheten X i Värmdö kommun.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 20 december 2012 upphävde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för förnyad handläggning. Beslutet motiverades avseende bygglovsplikten i huvudsak med att de vidtagna åtgärderna inte var bygglovspliktiga bl.a. då syftet även fortsättningsvis var fritidsboende. Vidare anfördes att vissa av de åtgärder som vidtagits på fastigheten i och för sig typiskt sätt kunde vara att se som strandskyddspliktiga och att det därför i och för sig kunde anses befogat att ingripa mot de vidtagna åtgärderna. Samtidigt konstaterades att mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet inte får tillgripas. Att omedelbart förelägga om byggstopp ansågs oproportionerligt och alltför långtgående varför beslutet upphävdes och återförvisades till nämnden för förnyad handläggning.

Nämnden beslutade därefter den 5 februari 2013 bl.a. att

1. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den norra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken (1998:808), MB.
2. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den södra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB.
3. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den norra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
4. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den södra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 26 maj 2014 upphävde beslutet.

Nämnden har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

#### **YRKANDEN M.M.**

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer nämndens. Vidare har nämnden yrkat att domstolen företar syn på fastigheten.

Till stöd för sin talan har nämnden, utöver vad som framgår av länsstyrelsens beslut, anfört i huvudsak följande.

#### *Ändrad användning*

Om en byggnad som uppförts i syfte att användas i försvarsverksamhet börjar användas som fritidshus är det i nämndens mening uppenbart fråga om en väsentligen förändrad användning av en byggnad.

Barackbyggnaderna på fastigheten är alla uppförda utan bygglov då bygglov inte krävdes för försvarsmakten enligt dåvarande bestämmelser. Byggnaderna uppfördes i syfte att användas i försvarsmaktens verksamhet. Sandön, i ytterskärgården, har varit ett militärt intressant område under lång tid. Att ha tillgång till fastigheten Eknö 1:363 och de logementbyggnader som hade uppförts var troligen en stor tillgång för försvarsmakten. Då Sveriges närområde förblev lugnt under 1900-talets andra hälft uppkom dock aldrig behov för försvarsmakten att ta området i anspråk i försvarsverksamheten mer än rent förberedande genom värn och underhåll av de uppförda byggnaderna.

Efter 1950-talet bedrevs enligt nämndens mening ingen militär verksamhet på Oxudden och byggnaderna har i huvudsak stått oanvända förutom vid de enstaka tillfällen då de har hyrts ut, främst till personer med anknytning till försvarsmakten.

Den användning av byggnaderna som trots allt har skett, om än i begränsad utsträckning, måste betraktas som oförenlig med byggnadernas militära syfte.

Den troligen främsta anledningen för försvarsmaktens innehav av området har varit möjligheten till snabb exploatering i ett strategiskt viktigt område om behov för detta skulle uppkomma. Nämnden menar att det är denna användning som varit den tidigare huvudsakliga användningen av fastigheten och byggnaderna innan dessa överläts åt bolaget. Nämnden har visat att fastigheten tidigare inte har använts i uthyrningsverksamhet då de enligt uppgifter från närboende endast vid ytterst få tillfällen har använts i sådan verksamhet.

Militär användning av en byggnad är endast möjlig av statsmaktens försvarsmakt. All annan användning måste per definition anses vara av väsentligen annat slag. All möjlighet att använda byggnaderna i enlighet med de förutsättningar som låg till grund för byggnadernas uppförande, upphörde när fastigheten överläts till den nuvarande fastighetsägaren. Kravet på tillstånd för ändrad användning enligt plan- och bygglagen och miljöbalken uppkom alltså först vid denna tidpunkt då det militära syftet med fastigheten utsläcktes. Den delvis andra användning som skedde på fastigheten var helt sekundär till försvarsmaktens egentliga användning av området, såsom ett militärt intressant område att användas vid uppkomna behov. Denna sekundära användning var dock inte beviljad av kommunen och vid bedömningen om ändrad användning har skett ska därför bortses från denna begränsade civila användning.

Nämnden är av den uppfattningen att de uppgifter som lämnats av grannarna är tillförlitliga och att ingen anledning finns att betvivla riktigheten i dessa. Fortifikationsverket har däremot, i sitt uppdrag att få fastigheten såld till så högt försäljningspris som möjligt, eget intresse av att den tidigare uthyrningen framstår som så omfattande som möjligt då detta möjliggör en tolkning såsom den länsstyrelsen har gjort, dvs. att byggnaderna på fastigheten har använts som bostad under lång tid. En strandskyddad fastighet utan byggrätt har inget egentligt ekonomiskt värde vilket Fortifikationsverket är mycket medvetet om. Att driva

linjen att det rörde sig om en fastighet som går att bebygga var en förutsättning för att försäljningen gick att genomföra och Fortifikationsverkets yttrande ska därför ses i ljuset av detta. Fortifikationsverkets yttrande i ärendet är inte särskilt detaljerat och ska helt klart läsas som en partsinlaga. Om Fortifikationsverket har konkreta uppgifter som visar vilken sorts uthyrningsverksamhet det har varit fråga om ställer sig nämnden frågande till varför dessa inte har presenterats.

#### *M 3406-14*

Den förändrade användning som har skett ska betraktas som en sådan förbjuden åtgärd som avses i 7 kap. 15 § MB.

Att som länsstyrelsen helt rikta in sitt beslut på om byggnaderna varit uthyrda tidigare eller ej missar helt syftet med strandskyddsbestämmelserna, dvs. att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Nämnden menar att man i detta fall måste bedöma de utförda åtgärderna ihop. En i princip obefintlig användning av fastigheten förändras till betydligt mer omfattande uthyrningsverksamhet, byggnader med nedgången utseende förändras till byggnader med typiskt sommarstugeutseende samt att fastigheten som tidigare gav ett övergivet intryck kommer efter byggnadsarbetena att se bebodd ut. Sammantaget medför dessa ändringsåtgärder att byggnadernas användning och utseende kommer att medföra sådan privatiserande verkan att det avhåller allmänheten från att beträda ett område där den tidigare kunnat färdas fritt.

Åtgärderna är därför dispenspliktiga. Dispens kan enligt nämnden inte medges eftersom åtgärden strider mot strandskyddets syften, då den motverkar den långsiktiga allemansrättsliga tillgången till ett strandområde. Särskilda skäl för dispens saknas dessutom enligt 7 kap 18 c § MB. Platsen är inte i anspråktagen annat än som militäranläggning. Det rör sig inte om en pågående verksamhet som måste utvidgas innanför det strandskyddade området. Nämnden gör också gällande att

principen om val av plats i 2 kap. 6 § MB medför att detta område är olämpligt för denna sorts uthyrningsverksamhet. Av 2 kap. 6 § 2 st. MB följer dessutom att 3-4 kap. MB ska tillämpas då det enligt nämndens mening rör sig om en förändrad användning av ett mark- och vattenområde.

Eftersom dispens enligt nämndens mening inte kan lämnas ska därför byggnaderna undanröjas med stöd av 26 kap. 9 § MB då inte någon möjlighet finns att använda byggnaderna till det tidigare militära ändamålet.

*P 3407-14*

Av ovan anförda skäl bedömer nämnden att den förändrade användning av fastigheten och byggnaderna som har inträtt efter Fortifikationsverkets försäljning är väsentlig och att därför bygglov krävs enligt 9 kap. 2 § p. 3a PBL. Nämnden är av den meningen att en förändrad användning av byggnaden för att möjliggöra uthyrningsverksamhet inte är förenlig med PBL:s krav på god hushållning i 2 kap. 2-3 §§ samt kravet i 5 § att en byggnadsåtgärd lokaliseras till den mark som är bäst lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna till att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering m.m.

Även om strandskyddsdispens inte är ett krav för att bygglov ska beviljas kan bedömning även enligt 7 kapitlet miljöbalken vägas in i bedömningen, främst vid prövning av lokaliseringen enligt 2 kap. 2-3 §§ PBL. Att bedriva verksamheten inom strandskyddat område, inom område med flera riksintressen som dessutom är allemansrättsligt tillgängligt strider mot strandskyddets syften. Av 2 kap. 2 § PBL följer att 3-4 kapitlen miljöbalken om hushållning med mark-och vattenområden ska tillämpas, se även Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 11305-12 från den 26 juni 2013. En placering av verksamheten i detta område är av dessa skäl inte den bäst lämpade placeringen för ändamålet.

Av dessa skäl är den planerade uthyrningsverksamheten oförenlig med plan- och bygglagens krav och bygglov för ändrad användning kan inte medges.

Enligt nämndens mening är detta föreläggande inte för ingripande med hänsyn till överträdelser. Inga möjligheter föreligger enligt nämndens mening att bevilja bygglov för ändrad användning och byggnaderna går inte längre att använda i militär verksamhet på grund av de nuvarande ägarförhållandena. Byggnaderna har dessutom genomgått genomgripande reovering vad gäller planlösning, yttre utseende och fönstersättning. Ett föreläggande om undanröjande är därför inte mindre ingripande än ett återställande av byggnaderna.

Vid syn på fastigheten tillsammans med mark- och miljödomstolen kunde konstateras att stora yttre förändringar hade utförts på byggnaderna. Bolaget anförde att inga förändringar hade utförts på byggnadernas bärande konstruktion utan att det rörde sig om ytskiktsreovering av fasad, tak- och interiör. Dock fanns inga möjligheter att inspektera detta på plats. Nämnden menar att domstolen borde ha beretts tillträde till byggnaderna för att kunna bedöma om nämndens bedömning var befogad. Nämnden vidhåller sin bedömning att de arbeten som har utförts på ett sådant genomgripande sätt förändrar byggnadernas konstruktion att föreläggandet att riva byggnaderna varit sakligt grundade.

Skärgårdens miljö är väldigt känslig och utsatt för ett synnerligen högt bebyggelse-tryck. Att på denna plats tillåta en utökad uthyrningsverksamhet kan inte enligt nämndens mening vara förenligt med PBL:s och MB:s krav. Vid en prövning mellan allmänna och enskilda intressen väger det allmänna intresset att bevara denna del av Värmdö kommun tyngre än bolagets enskilda intresse att exploatera fastigheten.

Bolaget har bestritt överklagandet och till stöd för sitt bestridande anfört i huvudsak följande.

Nämnden har tagit fasta på vad två stycken sommarboende på ön påstått beträffande Fortifikationsverkets uthyrning av fastigheten. Nämnden påstår att de två personerna har angivit att byggnaderna de senaste 20 åren endast varit uthyrd "kortare perioder, ca tre gånger". Påståendena är helt grundlösa och motsägs av

Fortifikationsverkets intyg. I intyget anges tydligt bl.a. att fastighetens aktiva användning inom Försvarmakten försvann strax efter kriget och att logementen byggdes om till sommarstugor på 1940-talet i samband med att den militära verksamheten försvann. Intyget är klart och tydligt och kan inte missförstås. Nämndens beskyllning att Fortifikationsverket lämnat vilseledande uppgifter i syfte att få ett så högt försäljningspris som möjligt är ogrundat och direkt ovärdigt. Att nämnden hävdar att de lösa uppgifter som lämnats av "omkringboende" å andra sidan skulle vara tillförlitliga, är mycket märkligt. Deras uppgifter är mycket mer oprecisa och har mycket mer art av partsinlaga än Fortifikationsverkets intyg. Noteras ska även att Fortifikationsverket på fråga från länsstyrelsen svarat att uthyrning skett varje sommar sedan 1970, dvs. betydligt oftare än vad nämnden påstår att två omkringboende i området angivit.

Påståendet att Fortifikationsverkets egentliga syfte med fastigheten skulle ha varit att vid behov ha möjlighet till "snabb exploatering" bestrids. Oavsett detta så har den faktiska användningen hur som helst varit såsom fritidsbostad.

Mot bakgrund av ovan ska bolagets och Fortifikationsverkets uppgifter beträffande den tidigare användningen läggas till grund för aktuell prövning. Bolaget har således inte ändrat användningen av byggnaderna på sådant sätt att det krävt vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. Nämndens föreläggande är därför felaktigt varför länsstyrelsens beslut att undanröja detsamma varit korrekt.

Bolaget anser att det är möjligt att återställa byggnaderna - såväl interiört som exteriört - till ursprungligt skick. Som framgår motsätter sig bolaget dock att så ska ske.

Byggnaderna smälter väl in i naturen och harmonierar med omgivningen. De åtgärder som vidtagits på fastigheten har utförts inom fastighetens etablerade tomtplats. I och med att byggnaderna lagligen får används som fritidsbostäder har de en hemfridszon av viss storlek. Området med byggnaderna är sedan lång tid

tillbaka omgärdat av ett stängsel, som ungefär följer fastighetens landgränser och slutar där strandområdet börjar.

Därtill är det helt riktigt såsom länsstyrelsen konstaterat att nämndens föreläggande att riva och bortforsla byggnaderna under alla omständigheter varit alltför långtgående och således oproportionerligt sett till den påstådda överträdelsen.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har den 12 november 2014 hållit syn på platsen.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan i målen är om nämnden har haft fog för sitt beslut att förelägga bolaget att riva och bortforsla barackerna på fastigheten vid äventyr av vite med stöd av såväl miljöbalken som plan- och bygglagen.

#### *Domstolens bedömning*

Enligt uppgift från Fortifikationsverket har byggnaderna använts som fritidsbostad sedan 1940-talet. Mark- och miljödomstolen finner inte någon anledning att ifrågasätta de uppgifterna som Fortifikationsverket lämnat rörande byggnadernas användning. Det rör sig således inte om någon ändrad användning av byggnaderna varför varken bygglov eller strandskyddsdispens krävs av den anledningen. Även i övrigt instämmer domstolen i länsstyrelsens bedömning. Varken vad domstolen kunde iaktta vid synen eller vad nämnden nu anfört, bl.a. beträffande militärens egentliga användning av fastigheten och Fortifikationsverkets intyg, föranleder någon annan bedömning. Redan på denna grund ska överklagandena avslås.

Beträffande själva föreläggandet kan dessutom följande tilläggas. Ett vitesföreläggande måste vara preciserat och tydligt till sitt innehåll. Av föreläggandet måste det klart framgå vilken rättelse föreläggandets adressat åläggs att utföra för att undgå vitespåföljd (jfr. RÅ 1990 ref. 39). Adressaten måste även rimligen förstå vad han/hon riskerar om föreläggandet inte följs.



Mark- och miljödomstolen kan konstatera att det av föreläggandet inte går att utläsa vitesbeloppets storlek, dvs. om föreläggandet är förenat med vite om en eller två miljoner kronor per byggnad. Därtill är det helt riktigt såsom länsstyrelsen konstaterat att nämndens föreläggande att riva och bortforsla byggnaderna under alla omständigheter varit alltför långtgående och således oproportionerligt sett till den påstådda överträdelsen.

*Sammanfattningsvis*

Mark- och miljödomstolen finner således, i likhet med länsstyrelsen, att nämnden inte har haft skäl att utfärda något rivningsföreläggande vare sig med stöd av miljöbalken eller plan- och bygglagen. Överklagandena ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 11 februari 2015. Prövningstillstånd krävs.

Linda Mossberg Karlström

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Linda Mossberg Karlström, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Bellucci Feijen.