



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060102

**DOM**  
2016-02-19  
Stockholm

Mål nr  
M 7991-15

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-09-03 i mål nr M 3741-15,  
se bilaga

### **KLAGANDE**

P B

Ombud: Jur. dr C H

### **MOTPART**

Bygg- och miljönämnden i Östhammars kommun

### **SAKEN**

Strandskyddsdispens för båthus med tillhörande bryggramp på fastigheten X i  
Östhammars kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av underinstansernas avgöranden, beviljar Mark- och miljööverdomstolen  
strandskyddsdispens för båthus med tillhörande bryggramp i enlighet med P Bs  
ansökan.

Endast den yta som båhuset med tillhörande bryggramp upptar får användas för det  
avsedda ändamålet.

---

Dok.Id 1254256

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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**

**P B** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen *i första hand* ska bevilja strandskyddsdispens och *i andra hand* återförvisa målet till Bygg- och miljönämnden (tidigare Samhällsbyggnadsnämnden) för fortsatt handläggning.

**Bygg- och miljönämnden i Östhammars kommun** (nämnden) har bestritt ändring.

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

**P B** har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Fastigheten utgörs i dess helhet av ianspråktagen mark och det finns en etablerad tomtplats. Båthuset, som avses utgöra en del av brygganläggningen och därför bör kunna ses som en anläggning snarare än en byggnad, måste ligga vid vattnet givet dess funktion. Båthuset kommer inte att nå längre ut i vattenområdet än själva bryggan, utan enbart täcka den del av vattnet där det redan idag ligger båtar förtöjda. I förarbetena klarläggs att båthus ska bedömas som en anläggning som måste ligga vid vattnet. Där anges också att dispens ibland kan meddelas för komplementbyggnad. Om denna förläggs i nära anslutning till huvudbyggnaden eller om den bildar en sammanhållen enhet tillsammans med huvudbyggnaden och andra befintliga byggnader kan detta enligt förarbetena vara ett särskilt skäl för dispens. En förutsättning är dock att det inte innebär någon utvidgning av det privata området på bekostnad av ett område som är tillgängligt enligt allemansrätten. En alltför snäv tolkning av strandskyddsbestämmelserna bidrar till en rättsutveckling som får oacceptabla konsekvenser för den enskilde och det grundlagsfästa egendomsskyddet.

Mark- och miljödomstolens bedömning att vattenytan har större betydelse för det rörliga friluftsinteresset än hans behov av båthuset är felaktig. Inom vattenytan ligger båtar förankrade och utrymmet är därför inte tillgängligt för allmänheten. Att frågan om båthus inom fastigheten tidigare har varit föremål för prövning får inte inverka negativt på bedömningen av nu aktuell ansökan.

Han bedriver ett aktivt fiske, båtbygge och jakt i området. Behovet av båthuset kan inte i något avseende tillgodoses utanför området. I syfte att kunna angöra bryggan på ett säkert sätt är det nödvändigt med ett båthus. Fisket bedrivs i stor skala under sensommar och höst och det är under denna period inte ovanligt med hårt väder. Han bygger båtar enligt äldre traditionell metod och dessa båtar är särskilt väderkänsliga. Båthuset möjliggör skötsel och renovering av båtar samt utgör en lämplig plats för att löpande renovera och underhålla båtmotorer som inte kan hakas av och renoveras i garage. Detta kan inte avhjälpas annat än med att båtarna förtöjs och förvaras flera mil från fastigheten. Vid hårt väder förhindras han att gå iland vid fastigheten. En sådan situation vore till mycket stort men för honom. Det vore helt oproportionerligt att hindra uppförandet av båthuset.

P B har till stöd för sin talan även hänvisat till skriftlig bevisning.

**Nämnden** har till stöd för sin talan uppgett i huvudsak följande.

Ett båthus utvidgar den faktiska hemfridszonen i högre utsträckning än en öppen brygga och kan väsentligen påverka allmänhetens rörlighet över vattenområdet. Båtar kan förtöjas utan att båthus byggs. Ett båthus är en byggnad och inte en anläggning. Tomtplatsen har tagits i anspråk på ett olagligt vis. Ett båthus på gränsen av det illegalt avverkade området utvidgar och privatiserar en yta som rimligen borde ligga utanför hemfridszonen.

Nämnden har till stöd för sin talan även hänvisat till skriftlig bevisning.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Tillämpliga bestämmelser*

Vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet får som särskilt skäl beaktas om området ifråga behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, se 7 kap. 18 c § första stycket 3 miljöbalken.

Mark- och miljödomstolen har i sitt avgörande angett att denna bestämmelse avser anläggningar, men inte byggnader, och följaktligen funnit att särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § första stycket 3 miljöbalken inte kan anses föreligga i målet. Att denna bestämmelse endast avser anläggningar och inte byggnader anges även i en lagkommentar (se Bengtsson m.fl., Miljöbalken (1 april 2015, Zeteo), kommentaren till 7 kap. 18 c §).

Mark- och miljööverdomstolen finner med anledning härav skäl att överväga innebörden av begreppen byggnad och anläggning samt tillämpliga bestämmelser i målet.

Någon definition av vad som avses med byggnad finns inte i miljöbalken. Eftersom förbudsbestämmelsen, som numera finns i 7 kap. 15 § miljöbalken, även omfattar andra anläggningar och anordningar är gränsdragningen mellan angivna begrepp av mindre betydelse. I förarbetena till miljöbalken anges båthus som ett exempel på en anläggning som måste ligga vid vattnet (se prop. 1997/98:45 s. 85 och 90).

En byggnad enligt plan- och bygglagen är, även vid placering i vatten, en varaktig konstruktion som består av tak och väggar och är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den (1 kap. 4 § plan- och bygglagen [2010:900]). Ett båthus är således en byggnad enligt denna definition och Mark- och miljööverdomstolen har i tidigare avgöranden konstaterat att båthus även i miljöbalkens mening är byggnader (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-02-21 i mål nr M 5134-11).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att anläggning måste anses vara ett vidare begrepp än byggnad och att det i detta sammanhang inte råder något motsatsförhållande mellan begreppen. Ett båthus kan följaktligen ses som både en anläggning och en byggnad, varför bestämmelsen om anläggning i 7 kap. 18 c § första stycket 3 miljöbalken är tillämplig i målet.

Tillämpliga bestämmelser i övrigt framgår av mark- och miljödomstolens dom.

*Prövningen i sak*

Frågan i målet är härefter om det finns särskilda skäl att bevilja strandskyddsdispens för uppförande av ett båthus om 48 kvadratmeter med tillhörande bryggramp och i så fall om en sådan dispens kan anses vara förenlig med strandskyddets syften.

Strandskyddet är ett allmänt intresse som är så starkt att utgångspunkten är att det i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen. Möjligheten att besluta om undantag från strandskyddet ska tillämpas med stor restriktivitet (se prop. 2008/09:119 s. 53 och prop. 1997/98:45 del 1, s. 317).

P B har anfört att det i detta fall finns särskilda skäl att bevilja dispens från strandskyddet, dels då området som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, dels då området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

När det gäller frågan om vattenområdet kan anses vara ianspråktaget på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Allmänhetens rätt att röra sig på annans vattenområde anses vara vidsträckt och en hemfridszon kan normalt inte anses sträcka sig ut i vattenområdet (se MÖD 2011:42). Det aktuella vattenområdet får därför anses allemansrättsligt tillgängligt, trots att området från bostadshuset till och med brygganläggningen ingår i den beslutade tomtplatsen och att det ligger båtar förtöjda vid den befintliga bryggan. Något särskilt skäl att bevilja dispens enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken finns därför inte.

Mark- och miljööverdomstolen övergår härefter till att bedöma om det finns särskilda skäl för dispens enligt 7 kap. 18 c § första stycket 3 miljöbalken.

Det ligger i sakens natur att ett båthus för sin funktion måste ligga vid vattnet. P B har uppgett ett flertal skäl till varför han behöver ett båthus vid sin brygga, bl.a. fiske, reovering av båtar och underhåll av båtmotorer. Dessa uppgifter har inte

ifrågasatts i målet. Han har vidare anfört att båthuset behövs för att kunna angöra bryggan på ett säkert sätt och att alternativet för honom skulle vara att båtarna förtöjs och förvaras flera mil från fastigheten. Om behovet måste tillgodoses utanför området medför det alltså stora olägenheter för honom.

P Bs enskilda intresse av att ta området i anspråk ska dock vägas mot strandskyddsintresset. För att bevilja dispens krävs att hans intresse väger tyngre än områdets strandskyddsvärden, dvs. dess långsiktiga betydelse för allmänhetens fri-luftsliv och den biologiska mångfalden (se prop. 2008/09:119 s. 54).

Mark- och miljööverdomstolen gör här följande överväganden. Fastigheten ligger vid en mindre vik på ön Tvärnö. Marken och strandområdena runt fastigheten är oexploaterade. Ungefär 20 meter från vattenområdet ligger bostadshuset och strax bakom det en komplementbyggnad. Terrängen på fastigheten är flack och av fotografier framgår att bebyggelsen på tomten framträder tydligt från vattnet, även på ett längre avstånd. I vattenområdet på fastigheten finns en befintlig brygga med stenkista, som delvis är avsedd att användas till båthuset. Några särskilda djur- eller naturvärden har inte framkommit i målet. Nämnden anger i skälen till sitt avslagsbeslut att det finns en väg fram till fastigheten och förespråkar gemensamhetsanläggningar i dessa fall. Förutsättningar för att bilda en gemensamhetsanläggning på annan plats har inte närmare redovisats i målet.

Vid en sammanvägd bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen – särskilt med hänsyn till fastighetens och det omgivande områdets karaktär med avseende på terräng och bebyggelse och de olägenheter en alternativ lösning skulle innebära för P B – att områdets strandskyddsvärden inte väger tyngre än P Bs enskilda intresse av att ianspråkta platsen. Mark- och miljööverdomstolen finner därför att det finns särskilda skäl att bevilja strandskyddsdispens.

När det slutligen gäller frågan om en strandskyddsdispens kan anses vara förenlig med strandskyddets syften gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Det grundläggande syftet med miljöbalkens bestämmelser är att ta tillvara allmänna naturvårds- och miljöintressen och avsikten med strandskyddsreglerna är att bevara kvarvarande områden men inte inkräkta på pågående markanvändning. Enligt uttalanden i förarbetena behövs en möjlighet till dispens från förbudet mot uppförande av nya byggnader och anläggningar inom strandskyddat området för sådana fall där de allmänna intressena inte alls eller endast obetydligt skulle skadas. Detta kan vara fallet om de allmänna intressena redan har tappat i tyngd, t.ex. om åtgärden rör en befintlig tomtplats med utsläckt allemansrätt (se prop. 1997/98:45, del 1, s. 321 f).

Av ritningar i målet framgår att båthuset är av relativt begränsad storlek och att den kortsida som vetter mot vattnet är öppen. Båthuset saknar golv, förutom de delar av bryggorna som bildar en avsats längs med insidan av båthusets två långsidor och den kortsida som vetter mot land och vars bredd är mindre än en meter. Från vattnet sett är båthuset placerat ca 20 meter framför bostadshuset.

Med hänsyn till båthusets storlek, utformning och placering i mycket nära anslutning till befintlig tomtplats, finner Mark- och miljööverdomstolen att de allmänna intressena endast skulle skadas obetydligt. En dispens får därför i detta fall anses förenlig med strandskyddets syften.

Med bifall till överklagandet och ändring av underinstansernas avgörande ska därmed strandskyddsdispens för båthuset med tillhörande bryggramp beviljas med den storlek, utformning och placering som anges i P Bs ansökan. Endast den yta som båthuset med tillhörande bryggramp upptar får användas för det avsedda ändamålet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Jan Gustafsson samt hovrättsrådet Christina Ericson, referent. Föredragande har varit Erica Ehne.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-09-03  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr M 3741-15

**KLAGANDE**

P B

Ombud: C H

**MOTPART**

Samhällsbyggnadsnämnden i Östhammars kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut 2015-06-12 i ärende nr 403-5883-14, se bilaga 1

**SAKEN**

Strandskyddsdispens för båthus med tillhörande brygggramp på  
fastigheten Östhammar X

\_\_\_\_\_

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

\_\_\_\_\_

Dok.Id 421727

---

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 08:00-16:30



**BAKGRUND**

P B har ansökt om dispens från strandskyddet för att uppföra ett båthus med tillhörande bryggramp på fastigheten X. Samhällsbyggnadsnämnden i Östhammars kommun (nämnden) avslog den 27 augusti 2014 ansökan. P B överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen i Uppsala län (länsstyrelsen) som genom beslut den 12 juni 2015 avslog överklagandet.

P B har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

**P B** har i första hand begärt att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska ge strandskyddsdispens i enlighet med ansökan. I andra hand har han begärt att ärendet ska återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

**P B** har till stöd för sin talan i mark- och miljödomstolen, utöver vad som antecknats i länsstyrelsens beslut, anfört i huvudsak följande.

*Faktiska omständigheter*

Länsstyrelsen har inte tillmätt de faktiska omständigheterna tillräcklig betydelse. Det aktuella kustområdet är inte högexploaterat på så sätt att allmänhetens tillgång till strand- och vattenområden i områdets närhet är kraftigt begränsat. Det föreligger god tillgång till strandområden helt nära fastigheten och även i området i stort. Båthus är vanligt förekommande och uppförandet av dessa är kulturhistoriskt värdefullt i enlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken. Han har behov av ett båthus, vilket han har redovisat tydligt. Båthuset kommer att uppföras på och i direkt anslutning till en sedan tidigare dispensgiven brygga. Vattenområdet närmast bryggan är redan idag påverkat av den hemfridszon som följer av bryggan.

*Påverkan och behov*

Länsstyrelsen bedömning att båthuset kommer att ta i anspråk en inte helt obetydlig yta och att denna yta är av större betydelse för det rörliga friluftslivet jämfört med hans. Ytan som båthuset kommer att ta i anspråk är försumbar ställd dels i relation till dels nyttan av ett båthus, dels i relation till hans behov av ett sådant. Båthuset kommer endast i begränsad utsträckning att begränsa allmänhetens fria rörlighet. Han har visat att hans behov av ett båthus samt att nyttja fastighetens läge vida överväger allmänhetens intresse.

Han bedriver aktivt fiske som sker i stor skala under sensommar och höst. Den befintliga bryggan har ett utsatt läge. I synnerhet vid hög sjö under blåsig väderförhållanden är det nödvändigt med ett båthus för att kunna angöra bryggan på ett säkert sätt. Han har även behov av att kunna förvara de båtar han bygger eftersom de annars kan ta skada. Andra förvaringssätt än ett båthus innebär inte praktiskt genomförbara lösningar för honom. Det är oskäligt att hans behov av ett båthus för fiske, reovering och förvaring skulle underkännas till förmån för det rörliga friluftslivet inom en mindre vattenareal som redan idag påverkas av den befintliga bryggan. Han har inte tillgång till någon annan förvaringsplats för de båtar han bygger vilka ska ligga i vatten under tak. Han har i överklagandet till länsstyrelsen beskrivit hur hans släkt ägt olika fastigheter på Väringsö samt beskrivit hur dessa fastigheter är sammanlänkade.

*Anläggningens funktion*

Det är viktigt att notera att båthusets funktion för honom i huvudsak är att fungera som skydd för båtar och som säkerhet vid angöring av en brygga som är hårt utsatt för väder och vind. Ett båthus möjliggör även för honom att sköta och reovera båtar. Därutöver utgör båthuset också en plats för att i dåligt väder kunna utföra löpande reoveringar och underhåll av båtmotorer som inte kan skötas på annat sätt. I avsaknad av ett båthus måste han förtöja båtarna flera mil från fastigheten, och vid hårt väder ha båten förvarad på annan plats för att kunna gå iland även om väderleken ändras under en fisketur.

**DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen ska pröva är om strandskyddsdispens kan ges för båthus med tillhörande bryggramp på fastigheten Östhammar X. Fastigheten omfattas av strandskyddsbestämmelserna.

*Tillämpliga bestämmelser*

Inom strandskyddsområden får nya byggnader inte uppföras (7 kap. 15 § först stycket 1 miljöbalken). För byggnader som inte avser att tillgodose bostadsändamål gäller inte förbudet om byggnaderna behövs för fisket och de för sin funktion måste finnas inom strandskyddsområdet (7 kap. 16 § först stycket 1 miljöbalken).

Om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med strandskyddets syften får dispens från strandskyddet ges (7 kap. 18 b och 26 §§ miljöbalken). Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Avsikten med dispensmöjligheterna är att de ska tillämpas restriktivt (prop. 2008/09:119 s. 104). Enligt 25 § samma kapitel får dock en inskränkning i enskilda rätt inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. Bestämmelsen innebär att det vid prövning om ett särskilt skäl föreligger ska 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 och d §§ miljöbalken (jfr MÖD 2015:7).

Frågan om strandskyddsdispens för båthus på fastigheten Östhammar X har tidigare prövats av mark- och miljödomstolen i mål M 4925-12. I nu aktuell ansökan har P B valt att placera båthuset i direkt anslutning till befintlig brygga samt minskat båthusets storlek.

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

Mark- och miljödomstolen konstaterar först att båthuset med tillhörande bryggramp omfattas av förbudet mot att uppföra nya byggnader inom strandskyddsområdet.

Vad P B har anfört om att han bedriver aktivt fiske medför ingen annan bedömning.

P B har gjort gällande att det finns särskilda skäl att ge dispens för båthuset eftersom området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken). Han har även framfört att särskilda skäl finns eftersom området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § första stycket 3 miljöbalken). Vidare har han framfört att hans intresse av båthuset väger tyngre än allmänhetens intresse att vistas på platsen.

7 kap. 18 c § första stycket 3 miljöbalken avser anläggningar och alltså inte byggnader. Båthuset får anses utgöra byggnad. Särskilda skäl att ge dispens från strandskyddet enligt bestämmelsen kan därför inte anses föreligga.

I fråga om området där båthuset ska placeras redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften gör mark- och miljödomstolen ingen annan bedömning än länsstyrelsen. Några särskilda skäl att ge dispens från strandskyddet föreligger därmed inte. P Bs enskilda intresse att uppföra båthuset, med hänsyn tagen till vad han anfört om behovet av ett båthus eftersom han bedriver aktivt fiske och båtbygge, medför inte någon annan bedömning. Det har inte heller framkommit några skäl att återförvisa målet till nämnden. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 24 september 2015. Prövningstillstånd krävs.

Marie Larsson

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har tingsfiskalen Marie Larsson, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist deltagit. Föredragande har varit Miranda Espenäs.