



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060207

DOM
2019-11-15
Stockholm

Mål nr
M 8647-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-08-27 i mål nr M 902-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommun
Box 53
243 21 Höör

Motpart

A

Ombud: x

SAKEN

Tomtplatsavgränsning i samband med beviljad strandskyddsdispens på fastigheten FA i Höörs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Höörs kommun beslut den 10 oktober 2017, dnr 2017/0481.8961, om tomtplatsavgränsning, med den ändring som gjorts i Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 30 januari 2018, dnr 526-33104-2017, se bilaga B.

Dok.Id 1537961

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut om tomtplatsavgränsning.

A har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras. För det fall Mark- och miljööverdomstolen finner att en tomtplatsavgränsning ska göras har han gjort gällande att tomtplatsen ska sammanfalla med fastighetsgränsen, alternativt med fastighetsgränsen med undantag för vattenområdet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har anfört i huvudsak följande: Mark- och miljödomstolens dom innebär att hela fastigheten, inklusive vattenområdet som sträcker sig ca 115 m ut i Östra Ringsjön, omfattas av hemfridszonen. Varken den sjöyta som ingår i fastigheten eller området närmast stranden är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

A har huvudsakligen anfört att fastigheten är bebyggd sedan år 1940 och är i sin helhet ianspråktagen som tomtmark.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Förutsättningarna för Mark- och miljööverdomstolens prövning

Nämndens beslut om strandskyddsdispens och tomtplatsavgränsning överklagades av **A** till Länsstyrelsen i Skåne län som den 31 januari 2018 avslog överklagandet. Dessförinnan, den 20 december 2017, hade länsstyrelsen beslutat att överpröva nämndens beslut med stöd av 19 kap. 3 b § miljöbalken. Länsstyrelsens överprövning skedde i ett separat ärende, dnr 526-33104-2017, och avslutades genom

ett beslut den 30 januari 2018 som innebar att tomtplatsen ändrades i fastighetens sydöstra gräns så att denna sammanföll med fastighetsgränsen såväl vid bostadshuset som vid båthuset. Ingen ändring gjordes av tomtplatsen i riktning mot vattnet. I det beslut varigenom A's överklagande avsågs hänvisade länsstyrelsen även till beslutet i överprövningsärendet som meddelats dagen innan. A överklagade endast länsstyrelsens beslut den 31 januari 2018 att avslå hans överklagande till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen angav i domskälen att hela fastigheten ska anses vara lagligen ianspråktagen såsom utgörande tomtplats. Något beslut om att hela fastigheten ska omfattas av tomtplatsavgränsningen fattades dock inte. I domslutet upphävdes i stället det villkor om tomtplatsavgränsning som nämnden beslutat om. Det är således oklart vad mark- och miljödomstolen avser att åstadkomma när det gäller tomtplatsavgränsning.

Tomtplatsavgränsningen

I ett beslut om strandskyddsdispens ska det anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt, se 7 kap. 18 f § andra stycket miljöbalken. Nämndens beslut ska således innehålla ett villkor om tomtplatsavgränsning. I praxis har vidare fastslagits att tomtplatsen inte bör utgöras av vattenområde (se MÖD 2010:14 och MÖD 2011:42).

Tomtplatsens utsträckning ska bedömas från fall till fall men en av utgångspunkterna enligt förarbetena är att en tomt inte ska sträcka sig ända till strandlinjen (se prop. 1997/98:45 del II s. 91). Landarealen för fastigheten FA är enligt nämndens uppgifter ca 4 850 m². Domstolen konstaterar att det plana strandområdet är väl avskilt från den övriga delen av fastigheten genom en brant sluttning. Nivåskillnaden är betydande och indelar fastigheten i en nedre del, där båthuset ligger, och en övre del med bl.a. boningshus, förråd, infartsväg, gräsmatta, äppelträd och odlingslådor. Strandområdet är tillgängligt från den övre delen av fastigheten via en stentrappa i sluttningen. Domstolen noterar vidare att nämnden har anfört att fastighetens topografi med de stora nivåskillnaderna var en av omständigheterna som möjliggjorde en strandskyddsdispens på den övre delen av fastigheten.

Med hänsyn till den stora höjdskillnaden och det allmänna intrycket av området bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den nedre delen av fastigheten inte kan anses vara ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Vad A anfört om bl.a. det långvariga nyttjandet av strandområdet, att allmänheten inte kan passera detta på land och närheten till andra allemansrättsligt tillgängliga områden förändrar inte denna bedömning.

Den av nämnden beslutade tomtplatsavgränsningen innebär att fastigheten har en normalstor tomt på husets framsida och att tomtplatsen sträcker sig några meter från husets baksida fram till slutningen. Under dessa förhållanden föranleder en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen inte domstolen att göra en annan bedömning av tomtplatsavgränsningen i riktning mot vattnet.

Mark- och miljööverdomstolen finner mot bakgrund av ovanstående att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och att nämndens villkor om tomtplatsavgränsning, med de justeringar som gjorts av länsstyrelsen i beslutet den 30 januari 2018 i riktning mot naturreservatet, ska fastställas, se domsbilaga B.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Gösta Ihrfelt (skiljaktig), Johan Svensson, referent, och Margaretha Gistorp.

Föredragande har varit Filip Fava.

Skiljaktig mening, se nästa sida

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hovrättsrådet Gösta Ihrfelt är skiljaktig och anför följande:

Av 7 kap. 18 f § andra stycket miljöbalken framgår att det i ett dispensbeslut ska anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet, s.k. tomtplatsavgränsning. Av förarbetsuttalanden (prop. 1997/98:45 del 2 s. 91) framgår att kravet på tomtplatsbestämning eller angivande av i vilken utsträckning marken får tas i anspråk för avsett ändamål ska tillämpas undantagslöst. Det finns således ett lagligt krav på att ett dispensbeslut också ska innehålla ett villkor om tomtplatsavgränsning.

Det beslut som var föremål för mark- och miljödomstolens prövning innebar att strandskyddsdispens getts med villkor om viss tomtplatsavgränsning. Mark- och miljödomstolens upphävande av villkoret om tomtplatsavgränsning kom att få till effekt att dispensbeslutet saknade det för sådana beslut obligatoriska villkoret om tomtplatsavgränsning. Enligt min mening fanns det inte lagligt stöd för att, såsom mark- och miljödomstolen gjort, bifalla A's förstahandsyrkande om ett upphävande av tomtplatsavgränsningen. Vad mark- och miljödomstolen borde tagit ställning till i målet var om tomtplatsavgränsningen skulle bestämmas på sätt som A angett i sitt andrahandsyrkande eller om länsstyrelsens beslut såvitt avsåg tomtplatsavgränsningen skulle stå fast. Hur tomtplatsavgränsningen ska bestämmas har således inte prövats av mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolens dom bör därför undanröjas och målet, med hänsyn till instansordningens princip, återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning i enlighet med vad som ovan anförts.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
3:3

DOM
2018-08-27
meddelad i
Växjö

Mål nr M 902-18

PARTER

Klagande

1. A

Ombud: x

Motpart

Höörs kommun, miljö- och byggnadsnämnden
Box 53
243 21 Höör

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut från den 31 januari 2018 i ärende nr 505-27993-17, se bilaga 1

SAKEN

Tomtplatsavgränsning i samband med beviljad strandskyddsdispens på fastigheten FA i Höörs kommun

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen i Skåne läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommuns beslut från den 10 oktober 2017, dnr 2017/0481.8961, såvitt avser villkoret med tomtplatsavgränsning.

Dok.Id 450862

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-253 46	måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Höörs kommun (nämnden) har den 10 oktober 2017 fattat beslut, dnr 2017/0481.8961, att bevilja A () strand-skyddsdispens för uppförande av ett bostadshus och en komplementbyggnad. Som villkor för dispensen fastställdes en viss tomtplatsavgränsning.

A överklagade nämndens beslut i fråga om tomtplatsavgränsningen till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut från den 31 januari 2018, ärende nr 505-27993-17, avslog överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

A yrkar i första hand att mark- och miljödomstolen med ändring av underinstansernas beslut upphäver villkor om tomtplatsavgränsning. I andra hand yrkar han att tomtplatsavgränsningen fastställs till ett område sammanfallande med fastighetsgränsen till FA, med undantag för vägen och den fortsatt lång-smala markremsan vid vägens slut utanför tomtens staket i sydväst.

Till stöd för sin talan anför A i huvudsak följande. Fastigheten FA och ytterligare nio tomter avstyckades år 1936 från Bosjöklosters ägor. Syftet med avstyckningen var att etablera en samlad bebyggelse med fritidsfastigheter invid Ringsjön. Fastighetsbildningen gjordes så att fastigheterna i största möjliga mån erhöll strandtomter med enskilt vattenområde. Denna fastighetsbildning visar att avsikten var att de aktuella strand- och vattenområdena skulle kunna nyttjas med full och oinskränkt äganderätt av fastighetsägaren ensam. Fastigheterna i grannskapet är således likartade. De är nästan alla långsmala, har ungefär samma storlek på tomterna och förhållandevis stor del av fastigheterna utgör tomtmark i det här området.

Åren därpå uppfördes fritidsbostäder på de avstyckade fastigheterna och familjer etablerade sig som fritidsboende i området. Några av fastigheterna har under senare år omvandlats till permanentboende medan andra alltså används för fritidsändamål. Flera av fastigheterna har generationsväxlats, men omsättningen i området får generellt betecknas som låg. Fritidsfastigheterna har utnyttjats i hög grad och grannarna har haft god kännedom om varandra och varandras fastigheter. Några av de nuvarande fastighetsägarna har vistats i området sedan tidigt 1940-tal.

På fastigheten FA uppfördes omkring år 1940 ett fritidshus om cirka 60 m² i mitten av fastigheten samt ett båthus i anslutning till stranden. År 1982 förvärvades fastigheten av B's föräldrar som i sin tur överlät fastigheten till makarna A och B år 2011. A och B har fortsatt att nyttja fastigheten för fritidsändamål, men avser nu att ersätta den gamla sommarstugan med ett nytt hus och bosätta sig permanent på fastigheten.

Ägarna av FA har under alla år oklanderat hävdats hela fastigheten som tomt. Området närmast sjön har varit av särskilt intresse. Varje vår har en mobil brygga lagts ut för att sedan tas upp på land innan den första höststormen. En familjebåt har antingen legat på land eller varit angjord vid bryggan. I båthuset har man förvarat trädgårdsmöbler, kanoter, fiskeredskap, båtmotorer, flytvästar, sällskapsspel samt lekredskap och annat som så gott som dagligen har plockats in och ut ur båthuset under sommarmånaderna. På denna nedre del av tomten finns även en brunn som försåg hushållet med dricksvatten innan kommunalt vatten installerades.

Den strandnära delen av tomten utgörs av en gräsmatta och området kantas av typiska trädgårdsväxter. I slänten upp mot bostadshuset finns en stentrappa som även den härstammar från tidigt 1940-tal. På ömse sidor om trappan är slänten bevuxen med frodiga trädgårdsväxter som årligen tuktas. I slänten och på den nedre delen av fastigheten vid sjön växer bland annat cotoneaster, vresrosor, fläder, smultron, ormbunkar, hängpil, hassel, amerikansk olvon/viburnum, klätterhortensia och avenbok. Denna nedre del av tomten är den uteplats inom fastighetens gränser som flitigast utnyttjats av fastighetsägarna under åren. Detsamma förefaller gälla för övriga fas-

tigheter i området. Fastigheterna är tydligt avgränsade från varandra ända ner mot sjön antingen med staket, häckar eller annan växtlighet. Sedan avstyckningarna gjordes har strandområdet burit en stark prägel av privat område. Det har inte varit tillgängligt för passage och har inte heller på annat sätt varit fritt att beträda för allmänheten.

Den nedre delen av fastigheten mot sjön är för A och B en väldigt betydelsefull del av tomtmarken, även om den av förklarliga skäl utnyttjas mest under sommarhalvåret. Det är samma sak med alla trädgårdar, till exempel för villor inne i tätorter. Det mesta nyttjandet av trädgården sker under sommarhalvåret. Även under vintrarna så åktes det förr skridskor på isen utanför stranden. För ett fritidshus gäller att det är en hemfridszon under hela året, även om det är mest under sommarhalvåret som tomten nyttjas. Skulle det ställas upp ett krav på frekvent nyttjande av tomtmark även under vinterhalvåret, för att den ska anses vara del av tomten, skulle det innebära svårigheter för alla fastighetsägare med fritidsbostäder runtom i landet.

Det skulle innebära en inskränkning i deras nyttjande att inte kunna gå ut från huset på morgonen och ner till sjön för att bada, om det är andra på plats där eller som slagit upp ett tält över natten. A och B ifrågasätter hur viktig för allmänheten en markbit på cirka 40 meter nedanför deras hus mot stranden är i proportion till den cirka tre kilometer långa strandremsan som är tillgänglig längs med det angränsande naturreservatet.

Det ska även noteras att söder om det naturreservat som gränsar till FA ligger fler fastigheter som till sitt ursprung, utseende och nyttjande i stora delar överensstämmer med de avstyckade fritidsfastigheterna norr om reservatet. Fastigheten FB är belägen söder om och med sin norra gräns i direkt anslutning till naturreservatet. Sedan fastighetsägaren år 2004 sökt strandskyddsdispens för uppförande av bastubyggnad beslutade länsstyrelsen att dispensen skulle förenas med beslut om tomtplatsavgränsning innebärande att strandområdet undantogs från tomten. Fastighetsägaren överklagade beslutet. Miljödomstolen höll syn på fastigheten och kunde därefter konstatera att hela fastigheten ansågs ianspråktagen som tomt

sedan lång tid tillbaka (mål nr M 3389-04 med dom från den 10 november 2004). Länsstyrelsens beslut om tomtplatsavgränsning upphävdes i det fallet. FB, som även den avstyckades år 1936, har stora utseendemässiga likheter med FA och de båda fastigheterna har uppenbart nyttjats på samma sätt under årens lopp.

Med hänvisning till vad som anförts gör A gällande att fastigheten FA i sin helhet lagenligt har ianspråktagits som tomtmark. Ingen del av fastigheten har varit allemansrättsligt tillgänglig och hela fastigheten saknar därmed betydelse för det rörliga friluftslivet. Det aktuella strandområdet ska därför anses ingå i den hemfridszon som omgärdar bostadshuset och båthuset och någon tomtplatsavgränsning blir således inte aktuell. Alternativt ska tomtplatsavgränsningen göras på så sätt att den sammanfaller med fastighetens gränser, med undantag för vägen och den fortsatt långsmala markremsan utanför tomtens staket i sydväst.

I övrigt hänvisar A till vad han har anförts och ingivit i underinstanserna. A hemställer att mark- och miljödomstolen håller sammanträde och syn på FA och närliggande fastigheter längs Wrangelsborgsvägen.

Nämnden bestrider överklagandet i dess helhet.

Till stöd för sin talan anför nämnden i huvudsak följande. Nämnden vidhåller sitt beslut, dock med den ändring och motivering av tomtplatsavgränsningen som gjorts i länsstyrelsens beslut. Det går att gå mellan fastigheterna i de nedre delarna vid sjön, och vattnet utanför är tillgängligt, vilket innebär att det går för allmänheten att ta sig till det aktuella området nere vid sjön på fastigheten. Det är egentligen bara båthuset som avhåller allmänheten från att vistas där. Ringsjön har stor betydelse för friluftslivet i Höörs kommun och den här delen av Skåne. Området är av riksintresse för friluftslivet. Det har inte framkommit några särskilda skäl för en annan tomtplatsavgränsning än den som har beslutats. Nämnden påpekar också att de olika marknivåerna på fastigheten, den övre delen vid huset och den nedre delen vid sjön,

var en av de omständigheter som möjliggjorde en strandskyddsdispens i den övre delen.

Det som klaganden anfört handlar mest om användandet av den nedre delen vid sjön på den aktuella fastigheten under sommarsäsongen. Tillgänglighet för allmänheten handlar också om övriga årstider, och under dessa andra delar av året är stranden fullt tillgänglig för allmänheten, om det inte förhindras eller försvåras genom strukturer såsom staket eller personliga objekt utplacerade i den här delen av fastigheten. Platsen ger ett annat intryck under vintern utan brygga, trädgårdsmöbler och badmintonnät med mera.

Nämnden anför vidare att det handlar om ett område på fastigheten som mycket väl kan tillträdas av allmänheten. Tillträdet begränsas om man har vissa strukturer som trädgårdsmöbler och staket. Även om det finns en brygga vid vattnet i stranddelen har allmänheten rätt att beträda platsen. Det som begränsar allmänhetens tillträde till platsen är om det ligger inom hemfridszonen. Nämnden vidhåller ståndpunkten att så inte är fallet med den nedre delen av fastigheten vid sjön.

Det fanns tidigare ett staket och ett buskage vid krönet av slänten ner mot sjön, men att det nu har tagits bort respektive klippts ner. På den övre delen av fastigheten vid huset är det en klar gräns mot buskar och skog, och det är inte svårt för allmänheten att se var tomten börjar och slutar. Sett i andra längdriktningen, från huset mot sjön, blir fastigheten däremot mer sammanhållen nu när staket och buskage är borta. Det är en klar skillnad på vad som är bevuxet beroende på om det finns ett staket som avgränsar eller inte. Det skickar en signal till besökare om var gränsen för tomten går.

Nämnden anför avslutningsvis att ett markområde i lagens mening ska ha tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, för att inte längre anses som allemansrättsligt tillgängligt. Det ska till exempel vara staket som avgränsar det hela vägen, eller att det har byggts ett hus väldigt nära vattnet. Det är då inte meningsfullt att ha en allmän zon. Enligt praxis är det i fall där av-

ståndet från huset ner till strandlinjen bara är cirka 15-20 meter. I förevarande fall är det ett längre avstånd än så. Karaktären på den nedre delen av fastigheten vid sjön är inte trädgård. Det har varit mer buskar och mer högt gräs där tidigare. Det skulle gå att för allmänheten på ett naturligt sätt vistas på den delen av fastigheten.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut med följande tillägg.

Bestämmelser om ett generellt strandskydd, omfattande land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, infördes i dåvarande naturvårdslagen (1964:822) med tillämpning från och med den 1 januari 1975 (prop. 1974:166) för att åt allmänheten trygga tillgången till platser för bad och friluftsliv. I förevarande fall gäller i området ett utvidgat strandskydd intill 300 meter från strandlinjen, men det har inte framkommit att området omfattas av strandskydd enligt äldre bestämmelser. Utgångspunkten är således att åtgärder vidtagna före den 1 januari 1975 ska anses lagenliga.

En tomtplatsbestämning gör det möjligt för fastighetsägaren att ta marken kring byggnaden i anspråk som tomt och innebär att ett område pekats ut som inte är allemansrättsligt tillgängligt. En sådan bestämning kan i vissa fall medföra en privatisering av mark som tidigare omfattats av allemansrätten. Den omständigheten att ett område inte omfattas av en tomtplatsbestämning innebär emellertid inte att marken är allemansrättsligt tillgänglig eller att den inte omfattas av den hemfridszon som normalt sett tillkommer ett bostadshus. Tomtplatsbestämningen är således inte ett avgörande av frågan om hur långt allemansrätten sträcker sig utan ett angivande av hur stor plats fastighetsägaren har rätt att ta i anspråk som tomt (se MÖD 2012:24).

Tomtplatsen är därmed det område inom vilket markägaren kan hävda en privat zon. Hur tomtplatsen ska bestämmas måste bedömas från fall till fall. En av ut-

gångspunkterna är att en tomt inte ska sträcka sig ända till strandlinjen. Fastighetens storlek och form tillsammans med topografi, växtlighet och byggnaders placering är avgörande för bedömningen. En intresseavvägning måste även göras mellan enskilda och allmänna intressen (se Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr M 6607-16 från den 15 juni 2017).

Vid syn på plats på fastigheten FA konstaterade mark- och miljödomstolen bland annat följande. Det befintliga huset är placerat cirka 45 meter från strandlinjen med en till övre delen av fasaden inglasad uteveranda på baksidan i riktning mot sjön. På baksidan precis utanför huset vid det norra hörnet av uteverandan finns också en med marksten anordnad uteplats med trädgårdsmöbler. Det för tomtplatsavgränsningen omstridda markområdet nere vid sjön ligger nedanför en brant slänt vars krön är beläget cirka 5-10 meter från huset. Äldre betongtrappor och stensättning i vinkel nedför slänten sammanbinder den övre delen av fastigheten vid huset med den nedre delen vid sjön. De sista trappstegen och släntfoten är belägna cirka 25 meter från sjön. Både i slänten och vid gränsen i norr mot grannens fastighet och ut mot vattnet växer det sedan länge planterade trädgårdsväxter och större träd. Den nedre delen av fastigheten från släntfoten till sjön är gräsbevuxet, och avgränsas på båda sidor vid respektive fastighetsgräns av omgivande buskar och skogsvegetation. Från huset sett är det, förutom en större ek nere vid stranddelen, en öppen vy ut mot sjön. Nere vid stranden, i hörnet av fastigheten mot gränsen för naturreservatet, finns ett båthus som i de överklagade besluten har fått en egen avgränsad tomtplats.

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Markområdet på fastigheten FA som omfattar en area av cirka 4 700 m², har en långsmal form med cirka 40-50 meter på kortsidorna och 100-110 meter på långsidorna. Det handlar således om en relativt liten fastighet som tillsammans med ytterligare nio liknande strandfastigheter avstyckades år 1936 i syfte att etablera fritidsfastigheter vid sjön. Med tanke på fastigheternas mindre storlek, deras strandnära läge och syftet med avstyckningen är det naturligt att hela eller stora delar av

dem nyttjas aktivt, och förhållandet vad gäller tomternas storlek i närområdet återspeglar också detta.

Även om den aktuella fastighetens topografi innebär att markområdet är beläget i två nivåer avskilda av en mellanliggande brant slänt, så sammanbinds den övre delen och den nedre delen av en sedan länge etablerad passage i form av trappor med tillhörande räcke. Avståndet mellan det befintliga huset och sjön, såväl som avståndet från de sista trappstegen och släntfoten till sjön, är förhållandevis kort. Vad gäller växtligheten på den nedre delen av fastigheten vid sjön tyder den på ett ianspråktagande som tomt sedan lång tid tillbaka. Både i slänten och vid gränsen i norr växer det planterade trädgårdsväxter och träd. Markområdet i den nedre delen av fastigheten från släntfoten till sjön är gräsbevuxet, och har en tydlig inramning av de vid fastighetsgränserna på sidorna omgivande buskarna och skogsvegetationen.

Att det befintliga huset är placerat cirka 45 meter från strandlinjen med både en till övre delen av fasaden inglasad uteveranda och en stensatt uteplats på baksidan av huset i riktning mot sjön, och att krönet till den branta slänten är beläget cirka 5-10 meter från huset, innebär med tanke på de förhållandevis korta avstånden både att huset och uteplatsen är väl synliga från den nedre delen av fastigheten vid sjön samt att denna nedre del mot sjön är helt överblickbar både från huset och från uteplatsen. Dessa förhållanden, tillsammans med att det sedan lång tid tillbaka funnits ett båthus nere vid stranden, gör att även den nedre delen av fastigheten vid sjön både från huset sett och från stranden upplevs som tillhörande tomten.

Mot bakgrund av ovanstående ger även den nedre delen av fastigheten vid sjön intrycket av att redan vara privatiserat, vilket med tanke på omständigheterna i det här fallet gör att hemfridszonen sträcker sig fram till strandlinjen. Hela det nu nämnda området på fastigheten får därför anses ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Av detta följer att den ianspråktagna tomten redan har en avhållande effekt på allmänhetens fria rörlighet nere vid sjön. Allmänhetens nyttjande av allemansrätten för friluftsliv i det här området av Ringsjön, och tillgången till platser för bad i dess strandkant, är också väl tillgodosett genom

det till den aktuella fastigheten angränsande naturreservatet. Tilläggas kan att dåvarande miljödomstolen i ett mål med likartade förutsättningar på en strandfastighet i direkt angränsning till, men på andra sidan av, nämnda naturreservat, har gjort samma bedömning som i förevarande fall (se mål nr M 3389-04 med dom från den 10 november 2004).

Både den samstämmiga muntliga bevisningen och den skriftliga bevisningen i målet bidrar till mark- och miljödomstolens bedömning att även den nedre delen av fastigheten vid sjön har ianspråktagits såsom tomt redan före den 1 januari 1975.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att även den nedre delen av fastigheten vid sjön får anses lagligen ianspråktagen som tomt sedan lång tid tillbaka. Det har därmed inte funnits skäl för nämnden eller länsstyrelsen att i samband med beslut om beviljad strandskyddsdispens även bestämma att endast en mindre del av fastigheten nu får tas i anspråk som tomt. Ett borttagande av villkoret om tomtplatsavgränsning skulle inte medföra någon utökning av det privata området på bekostnad av mark som idag är allemansrättsligt tillgänglig.

Mark- och miljödomstolens bedömning är att villkoret om tomtplatsavgränsning, mot bakgrund av ovanstående, ska upphävas då hela fastigheten anses vara lagligen ianspråktagen såsom utgörande tomtplats.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 17 september 2018.

Marie Gerrevall

Mats Käll

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Mats Käll. Föredragande har varit notarien Fredrik Hansson.