



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060107

**DOM**  
2020-06-25  
Stockholm

Mål nr  
M 3630-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-03-08 i mål nr M 1351-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Länsstyrelsen i Skåne län

### Motpart

1. W.L.

2. Wilhelm Larsson

Ombud för 1-2: Advokat Nils  
Hyllienmark

## SAKEN

Ansökan om dispens från bestämmelserna om strandskydd samt tillstånd enligt förordnande om skydd för landskapsbilden för renoverings- och underhållsåtgärder samt tillbyggnad av pump- och hydroforutrymme på fastigheten Segeltorp 8:21 i Båstads kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, länsstyrelsens i Skåne län beslut den 23 februari 2018, dnr 521-3450-2017, att avslå ansökan om strandskyddsdispens för åtgärder på fastigheten Segeltorp 8:21 i Båstad kommun.

0120

**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

**Länsstyrelsen i Skåne län** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut.

**W.L. och Wilhelm Larsson** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Länsstyrelsen** har i huvudsak anfört följande:

Länsstyrelsen har i samband med sin tillsyn funnit ett foto av byggnaden innan renoveringen. Bilden finns på Flickr.com, en hemsida där fotografer delar sina bilder. Fotografen har namngett sin bild "Abandoned house", dvs. "övergivet hus" och publicerat den 23 juli 2013. Motparterna har i sin argumentation refererat till detta foto vilket får anses bekräfta att det är den aktuella byggnaden på bilden. Fotot visar en mycket förfallen byggnad. Det förefaller enligt länsstyrelsens uppfattning osannolikt att byggnaden på något vis används eller att någon person skulle kunna uppehålla sig i den. Enligt länsstyrelsens uppfattning var byggnaden vid tillfället för renoveringen ett sedan länge övergivet hus av mycket enkel karaktär och som helt saknade hemfridszon. Det förefaller därför inte som om den kunnat användas för samma ändamål som den nuvarande byggnaden, i alla fall inte på ett stort antal år. Motparterna har förvisso lämnat uppgifter om att byggnaden skulle ha använts av sommargäster före ägarbytet 1971, men som det får förstås har den därefter inte haft funktionen boende utan periodvis använts som rastlokal för lantbruksarbetare.

Byggnadens karaktär har, enligt länsstyrelsens uppfattning, kraftigt förändrats och den ger nu ett tydligt intryck av att vara avsedd för vistelse av människor. Det faktum att byggnadens inre, enligt ritningarna, innehåller allrum, pentry, WC/dusch samt vilosovrum, stödjer uppfattningen att byggnaden nu kan hysa människor under längre perioder och på olika tider av dygnet. Enligt motparterna har byggnaden de facto

använts som bostad av familjen under en period. Bara genom att installera sådan inredning som kan underlätta övernattnings eller annan boendeliknande användning gör alltså att en byggnad ska betraktas som en bostad i strandskyddets mening. Även byggnadens yttre karaktär kan ha betydelse för avgörandet om det kan anses vara en bostad eller inte. Motparterna anger att byggnadens volym har varit oförändrad sedan uppförandet i början av 1950-talet. Detta är inte korrekt utan de ortofoton som har ingetts av länsstyrelsen till mark- och miljödomstolen visar tydligt att byggnaden har utökats efter 1975. Att inte dispenspröva omfattande renoveringsåtgärder genomförda på en byggnad som utökats utan dispens kan inte vara förenligt med strandskyddet utan riskerar att legalisera en tidigare olagligt genomförd åtgärd. Länsstyrelsen anser sammanfattningsvis och till skillnad från mark- och miljödomstolen att renoveringen är en sådan ändring av byggnadens användning som är förbjuden enligt 7 kap. 15 § 2 miljöbalken och därför kräver dispens från strandskyddsbestämmelserna, inte minst i och med att den avhållande effekten har ökat markant efter renoveringen.

Länsstyrelsen anser att det saknas särskilda skäl för renoveringen samt uppförandet av ett pumphus. Länsstyrelsen anser att platsen innan renoveringen inte var ianspråktagen på ett sådant sätt att den skulle sakna betydelse för strandskyddets syften. Något annat särskilt skäl bedöms inte heller föreligga. En byggnad som kan uppfattas som en bostad verkar avhållande på allmänheten då det uppstår en privat hemfridszon kring byggnaden där många avstår från att passera eller vistas.

Länsstyrelsens anser att byggnadens känsliga läge i ett relativt oexploaterat landskapsavsnitt riskerar att påverka ett stort antal människors möjlighet att röra sig fritt i det område där de tidigare har kunnat passera och uppehålla sig. Att lämna dispens för renoveringen bedöms därmed strida mot strandskyddets syfte.

Länsstyrelsen kan konstatera att fastigheten till stora delar sträcker sig utanför strandskyddsområdet. Det borde därför inte vara omöjligt att finna alternativa placeringar av en byggnad inom fastigheten. Att avslå dispensansökan är därför inte en

alltför stor inskränkning för den enskilde enligt länsstyrelsens uppfattning. Länsstyrelsen vidhåller att tillstånd från landskapsbildskyddet inte ska lämnas för åtgärderna och hänvisar till sin bedömning i beslutet.

**W.L. och Wilhelm Larsson** har i huvudsak anfört följande:

De vitsordar inte att fotot är autentiskt och ifrågasätter med kraft att fotot kan användas som källa för en bedömning av byggnadens skick före renoveringen. Påståendet att det saknades fönster är dessutom objektivt osant. Samtliga fönsteröppningar på den östra sidan av byggnaden som idag sitter där fanns också tidigare med i stor sett samma storlek och placering. Byggnaden har alltsedan nuvarande ägares pappa köpte fastigheten i början av 1970-talet använts som rastlokal för arbetare på jordbruket. Denna funktion hade fastigheten ända intill renoveringen och också efter denna, även under den senaste sommaren. Det har varit en enkel byggnad, men praktisk till ändamålet. När fastigheten köptes fanns det dusch och torrtoalett som fungerade i byggnaden. Vatten kom genom en sommarvattenledning från en näraliggande gård intill dess brunnen borrades i samband med den nu aktuella renoveringen. Avloppsanläggning med trekammarbrunn anordnades enligt tillstånd beviljat av Båstads kommun, miljö- och hälsoskyddsnämnden den 15 april 1991. När avloppsanläggningen installerades ersattes torrtoaletten med en vattentoalett och duschavloppet flyttades till avloppsbrunnen. Därefter har byggnaden haft VA. Byggnaden inklusive den ursprungliga lagerdelen hade öppningsbara fönster. Taket var helt. Det vitsordas att det fanns mindre panelskador och att virket i fönsterbågar delvis inte var friskt. Byggnaden var intill renoveringen fullt funktionsduglig för sitt ändamål, inte alls fallfärdig, däremot i renoveringsbehov. Detta innebär att byggnaden således redan före renoveringen hade sådan inredning och funktioner att den nödtorftigt kunde användas som bostad om man med det menar övernattnig. Det är inte fråga om nybyggnad. Renoveringen har inneburit att takbeläggningen bytts, fasaden renoverats med nytt fasadmateriel och verandan delvis har tagits bort, delvis byggts in med huset. Samtliga fönster och dörrar utom dörren mot öster, som tidigare var ett fönster, och ett fönster mot söder fanns på byggnaden sedan tidigare. Den östra

dörren har satts in för att ge access till pumprummet. Förändringarna av byggnaden genom renoveringen medför inte att allmänheten avhålls eller hindras att beträda eller passera marken vid och omkring bygganden utöver vad som var fallet före renoveringen. Förändringarna torde därför falla inom vad som är tillåtet enligt 7 kap. 15 § miljöbalken.

Pumprummet behövs för lantbrukets behov enligt intyg från ägarna till de betesdjur som betar i anslutning till fastigheten och vars behov av dricksvatten tillgodoses från fastigheten. Fastighetsägarna anser därför att tillbyggnadsåtgärden omfattas av undantaget från nybyggnadsförbudet enligt 7 kap. 16 § miljöbalken. Byggnaden behövs därtill för åkerbruket på fastigheten som är fokuserad på potatisodling med inriktning på tidiga skördar av hög kvalitet. Detta bruk är personalintensivt. Byggnaden utnyttjas som rastlokal av personalen under odlingssäsong, vilket är ett syfte som innefattas i vad som tillåts enligt 7 kap. 16 § miljöbalken. Om renoveringen skulle bedömas som så omfattande att den är förbjuden, och den inte kan tillåtas pga. lantbruksändamål, torde den kunna ges dispens enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken.

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

W.L. och Wilhelm Larsson har renoverat en byggnad som sedan lång tid funnits på fastigheten Segeltorp 8:21. Enligt deras uppgifter har bl.a. takbeläggningen bytts, fasaden renoverats med nytt fasadmateriäl, verandan tagits bort och delvis byggts in i huset samt den gamla grunden ersatts med ny grundläggning. Mark- och miljööverdomstolen anser, liksom mark- och miljödomstolen, inte att dessa åtgärder i sig innebär att en ny byggnad har uppförts på platsen i den mening som avses i 7 kap. 15 § 1 miljöbalken.

Den fråga Mark- och miljööverdomstolen då har att ta ställning till är om renoveringen ska anses ha medfört att byggnaden eller dess användning har ändrats på ett sätt som avhåller allmänheten från att beträda eller vistas inom området och som därmed inte får ske utan dispens (7 kap. 15 § 2 miljöbalken). Vid denna bedömning är byggnadens

skick före renoveringen av stor betydelse. Länsstyrelsen har åberopat dels ortofoton, dels ett fotografi benämnt "Abandoned house" (övergivet hus). W.L. och Wilhelm Larsson har i Mark- och miljööverdomstolen anfört att de inte kan vitsorda att fotot är autentiskt. Av fotot framgår emellertid att omgivningen omkring byggnaden har påtagliga likheter med den som framgår av foton som tagits på den renoverade byggnaden. W.L. och Wilhelm Larsson har dessutom, som nämnts ovan, i tidigare instanser hänvisat till fotot "Abandoned house" när de beskrivit ändringar som gjorts på byggnaden. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning får det anses klarlagt att fotografiet föreställer den aktuella byggnaden. De ortofoton som åberopats av länsstyrelsen bidrar enligt domstolens uppfattning inte till utredningen på något avgörande sätt. Eftersom W.L. och Wilhelm Larsson inte inkommit med någon ytterligare utredning i denna fråga utgör fotografiet "Abandoned house" det enda bildbeviset i målet om byggnadens tidigare skick. Fotografiet visar en byggnad som ger intryck av att vara förfallen och oanvänd. Med hänsyn till detta och mot bakgrund av W.L.s och Wilhelm Larssons uppgifter i målet om att byggnaden inte använts för boende på många år, utan istället som rastlokal för jordbruksarbetare, kan hemfridszonen för byggnaden anses ha varit ytterst begränsad och inte i någon nämnvärd omfattning ha avhållit allmänheten från att beträda området kring den. Fotografier efter renoveringen, som tagits vid länsstyrelsens fältbesök, visar däremot en byggnad som ger ett intryck av att vara nyuppförd med möjlig användning som bostad. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning har därför byggnaden genom renoveringen ändrats på ett sätt som avhåller allmänheten från att passera eller vistas i närheten av den. De ändringsåtgärder som vidtagits omfattas alltså av förbudet i 7 kap. 15 § 2 miljöbalken.

W.L. och Wilhelm Larsson har dock gjort gällande att byggnaden enligt 7 kap. 16 § 1 miljöbalken är undantagen från dispensplikt eftersom den används som rastlokal av lantbruksarbetare på gården. De har också anfört att pumprummet omfattas av samma undantag eftersom pumpen behövs för den brunn som borrhets i närheten och som ska ge boskap som betar på ängen tjänligt dricksvatten. Någon närmare utredning om varför byggnaden eller tillbyggnaden för pumprum för sin funktion måste placeras

inom strandskyddat område har emellertid inte presenterats i målet. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att vare sig byggnaden eller det ansökta pumprummet kan anses utgöra ekonomibyggnad för jordbrukets behov enligt 7 kap. 16 § 1 miljöbalken som är undantaget förbudet.

För att dispens från strandskyddet ska kunna ges krävs att det finns särskilda skäl. Det särskilda skäl som avser att marken redan har ianspråktagits kan med hänsyn till det ovan angivna inte åberopas i detta fall. Inte heller i övrigt föreligger något särskilt skäl.

Vid en prövning av dispens från strandskyddet ska det göras en intresseavvägning där hänsyn även ska tas till enskilda intressen, se 7 kap. 25 § miljöbalken. Enligt bestämmelsen får en inskränkning i en enskilds rätt att använda mark eller vatten inte gå längre än vad som krävs för att syftet med skyddet ska tillgodoses. Mark- och miljööverdomstolen har i två domar angett att det är möjligt att vid en sådan intresseavvägning beakta även andra omständigheter än de som anges i 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken som skäl för dispens (Mark- och miljööverdomstolens domar den 4 mars 2020 i mål M 4244-19 och M 4793-19).

Mark- och miljööverdomstolen betonar i ovan nämnda domar att de allmänna intressena av att långsiktigt trygga allemansrättslig tillgång till strandområden för friluftsliv och bevara områden med goda livsvillkor för djur- och växtliv är mycket tungt vägande intressen. Fastigheten ingår i ett högexploaterat kustområde som är av riksintresse med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden och för friluftslivet. Den aktuella fastigheten omfattar även områden som ligger utanför strandskyddet och det har inte framkommit att det inte skulle vara möjligt att uppföra rastlokal för jordbruksarbetarnas behov och pumprum utanför strandskyddsområdet. W.L.s och Wilhelm Larssons enskilda intresse av byggnaden väger därför inte så tungt att det kan anses oproportionerligt att avslå ansökan om strandskyddsdispens i detta fall.

Eftersom de ansökta åtgärderna inte kan tillåtas med hänsyn till bestämmelserna om strandskydd finner Mark- och miljööverdomstolen ingen anledning att pröva om tillstånd enligt förordande om landskapsbildsskydd kan ges för åtgärderna.

Sammanfattningsvis ska överklagandet bifallas och länsstyrelsens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsråden Mikael Hagelroth (skiljaktig) och Marianne Wikman Ahlberg, referent, samt tekniska rådet Mikael Schultz.

Föredraganden har varit Julia Nyberg.

Skiljaktig mening, se nästa sida.



## SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hovrättsrådet Mikael Hagelroth är skiljaktig och anser att mark- och miljödomstolens domslut ska fastställas samt att domskälen ska ha följande lydelse.

*Strider inte mot förbudet att uppföra ny byggnad (7 kap. 15 § 1 miljöbalken)*

W.L. och Wilhelm Larsson har renoverat en byggnad som sedan lång tid funnits på fastigheten Segeltorp 8:21. Enligt deras uppgifter har takbeläggningen bytts, fasaden renoverats med nytt fasadmateriäl, verandan delvis byggts in i huset och den gamla grunden ersatts med ny grundläggning. Dessutom omfattar ansökan en tillbyggnad i form av ett utrymme om drygt 5 kvadratmeter, innehållande hydrofor, pump och vattenfilter.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att renoveringsåtgärderna i sig inte innebär att en ny byggnad har uppförts på platsen. Tillbyggnaden av pumphuset medför inte att allmänhetens tillgång till platsen begränsas.

Länsstyrelsen har dock anfört att huset var så förfallet att renoveringen av det skälet ska jämföras med att bygga ett nytt hus. Myndigheten har åberopat dels ortofoton, dels ett fotografi benämnt Abandoned house för att visa byggnadens skick före renoveringen.

W.L. och Wilhelm Larsson har ifrågasatt fotots autenticitet. Av bilden framgår att omgivningen omkring byggnaden är densamma som syns på senare foton som tagits på den renoverade byggnaden. W.L. och Wilhelm Larsson har dessutom i tidigare instanser hänvisat till fotot Abandoned house när de beskrivit ändringar som gjorts på byggnaden. Mark- och miljööverdomstolen anser därför att fotografiet föreställer den aktuella byggnaden.

Det går emellertid inte att avgöra från vilken tidpunkt fotot härrör och inte heller om resterande del av huset var i samma skick som den fasad som syns på fotografiet. Färgsticket i fotot gör det också svårt att bedöma byggnadselementens kondition. Det saknas vidare helt utredning om hur länge husets skick varit som fotografiet utvisar. Det är länsstyrelsen som har tagit initiativet till dispensprövningen genom att i ett tillsynsärende, sedan renoveringen påbörjats, förklarat att myndigheten anser att renoveringen är en dispenspliktig ändring. Att det saknas fotografisk dokumentation av huset före renoveringen kan därför inte lastas fastighetsägarna. De ortofoton som länsstyrelsen åberopat bidrar inte till utredningen på ett avgörande sätt.

Det går således inte fastställa om huset genom lång tids förfall kommit att helt sakna påverkan på omgivningen och att renoveringen därför skulle vara att anses som att bygga ett nytt hus.

*Strider inte mot förbudet att ändra byggnad eller dess användning (7 kap. 15 § 2 miljöbalken)*

När det gäller frågan om byggnaden eller dess användning genom de vidtagna åtgärderna har ändrats på ett sätt som avhåller allmänheten från att beträda eller vistas inom ett strandskyddat område och som därmed inte får ske utan dispens gör Mark- och miljööverdomstolen följande överväganden.

W.L. och Wilhelm Larsson har uppgett i målet att byggnaden inte nyttjats för boende på många år, utan istället använts som rastlokal för jordbruksarbetare och att det är syftet med byggnaden även framgent. Eftersom utredningen inte talar häremot utgår Mark- och miljööverdomstolen från att byggnadens användning innan renoveringen i huvudsak var som rastlokal och inte som bostad.

Fotografier av byggnaden efter vidtagna renoveringsåtgärder ger intryck av ett mindre hus där människor kan vistas. Den yttre utformningen är relativt neutral och även om

huset skulle kunna uppfattas som en mindre tillfällig bostad av en förbipasserande, kan det lika gärna ge intrycket av en rastlokal. Samma intryck torde huset ha gett innan det erhöll det dåliga skick som framgår av fotografiet Abandoned house eftersom utformningen i stort sett är densamma. Installationer av vatten och avlopp har i olika former funnits under en lång tid i lokalen och nyinstallationen i sig innebär inte att huset nu ska anses som bostad eftersom sådant behövs även i en rastlokal. Inbyggnaden av verandan är inte så omfattande att den utgör en dispenspliktig ändring. Åtgärder som förnyelse av byggnadens takmaterial, väggbeklädnad m.m. hör till underhåll och reparation som måste utföras i syfte att undvika skada eller anpassa byggnad till modern standard. Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att de åtgärder som framgår av utredningen inte ska anses som ändring av byggnaden eller dess användning. Renoveringen omfattas därför inte av förbudet i 7 kap. 15 § 2 miljöbalken.

#### *Sammanfattning*

Mark- och miljööverdomstolen har funnit att renoveringen av huset och nybyggnationen av pumphuset inte strider mot förbuden i 7 kap. 15 § miljöbalken. W.L. och Wilhelm Larsson har dock ansökt om strandskyddsdispens och det finns inget som hindrar att dispens beviljas. Utifrån denna bedömning följer vidare att renoveringen inte stör landskapsbilden och att det därför finns förutsättningar att lämna tillstånd för byggnationen inom område för landskapsbildskyddet på sätt som mark- och miljödomstolen gjort.

Länsstyrelsens överklagande ska således lämnas utan bifall. Mark- och miljödomstolens domslut står därför fast.

---



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-03-08  
meddelad i Växjö

Mål nr M 1351-18

## **PARTER**

### **Klagande**

1. W.L.

2. Wilhelm Larsson

Ombud för 1 och 2: Advokat Nils Hyllienmark

### **Motpart**

Länsstyrelsen i Skåne län

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2018-02-23 i ärende nr 521-3450-2017, se bilaga 1

## **SAKEN**

Ansökan om dispens från bestämmelserna om strandskydd samt tillstånd enligt förordnande om skydd för landskapsbilden för renoverings- och underhållsåtgärder samt tillbyggnad av pump- och hydroforutrymme på fastigheten Segeltorp 8:21, Båstad kommun

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och meddelar att dispensbehov inte föreligger i den del som avser utförda renoverings- och underhållsåtgärder på fastigheten Segeltorp 8:21 i Båstad kommun. Domstolen beviljar vidare sökt strandskyddsdispens och lämnar tillstånd inom område med skydd för landskapsbilden avseende tillbyggnaden av pumprum på ovannämnd fastighet.

Dok.Id 470344

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

Mark- och miljödomstolen lämnar därutöver tillstånd inom område med skydd för landskapsbilden för utförda renoverings- och underhållsåtgärder på aktuell fastighet.

---

### **BAKGRUND**

Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) beslutade den 23 februari 2018, dnr 521-3450-2017, att avslå W. och Wilhelm Larssons ansökan om dispens från bestämmelserna om strandskydd enligt 7 kap. 18 a § miljöbalken samt deras ansökan om tillstånd från bestämmelserna i förordnandet om landskapsbildsskydd enligt 19 § naturvårdslagen i dess lydelse före 1975. Ansökningarna avser renoverings- och underhållsåtgärder på byggnad samt tillbyggnad av pump- och hydroforutrymme på fastigheten Segeltorp 8:21 i Båstad kommun.

W. och Wilhelm Larsson har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

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

**W. och Wilhelm Larsson** yrkar i första hand att beslutet undanröjs och att ärendet återförvisas till länsstyrelsen för ny handläggning.

W. och Wilhelm Larsson yrkar i andra hand att mark- och miljödomstolen undanröjer länsstyrelsens beslut och meddelar att dispensbehov inte föreligger.

W. och Wilhelm Larsson yrkar i tredje hand, om inte något av första- och andrahandsyrkandena skulle gillas, att dispensansökan medges.

Till stöd för sina yrkanden anför de i huvudsak följande.

Marken med byggnaden förvärvades av de nuvarande ägarnas pappa Lars Larsson år 1971. Byggnaden och marken har alltsedan dess varit en integrerad del i det lantbruk familjen Larsson bedriver på sluttningarna ner mot Hovs Hallar och Segeltorp. Byggnaden används som uppehållslokal för lantbruksarbetare som arbetar på familjens potatisodlingar på marken intill. Det hade motsvarande funktion även tidigare. Huset har för länge sedan använts av sommargäster, men det har inte skett sedan ägarbytet 1971, dvs. för 47 år sedan.

Vatten inklusive tillgång till den djupborrade brunn som finns i husets närhet behövs dels för arbetarna, dels för de djur som betar strandängarna mellan odlingsområdet och stranden. Brunnen borrades i samband med renoveringen. Vatten har tidigare kommit från en grävd brunn som dels ofta sinade, dels gav förorenat vatten som inte var tjänligt. Betet sker under överinseende av länsstyrelsen och utgör ett naturligt inslag i driften av strandängarna för att göra området tillgängligt för det rörliga friluftslivet.

Huset behövde renoveras och det är endast det som har skett. Ingen nybyggnad har ägt rum. Huset med dess huvudsakliga geometri som huset idag har, dvs. utbredning i längd, höjd och djup, har alltså stått på platsen sedan det byggdes år 1950 eller 1951. Renoveringen har tillgått så att väggar och tak har byggts på den gamla grunden som därefter har ersatts med ny grundläggning. På husets västra sida har de två hörnen byggts in och den tidigare verandans utstickande del har eliminerats. Husets utbredning har efter denna förändring blivit mindre, vilket framgår av ritning 49 i länsstyrelsens akt. Den enda del som avses tillkomma är en yta på 5,35 m<sup>2</sup> som inte ännu byggts, men där cementplatta har gjutits. Utrymmet avser rymma hydrofor, pump och vattenfilter till den djupborrade brunn som ligger nära byggnaden sedan 1970-talet.

Takprofilen på byggnadens södra sida har ändrats så att det svagt lutande sadeltaket har vridits 90 grader och numera har taknocken i nord-sydlig riktning. Takprofilen på byggnadens norra sida är lika som tidigare. På det pappbelagda taket har betongpannor lagts. Dessa är de som fastighetsägare villiga att ta bort.

Den brunmålade träpanelen har ersatts av putsad och målat putsverk i samma bruna kulör som träpanelen hade.

Hydrofor, pump och filteranläggning behöver anläggas för att säkerställa vattenkvaliteten för betesdjuren på grund av anvisningar av djurägarna som är betesarrendatorer på marken. Dessa anvisningar grundas sannolikt på nya föreskrifter om tillgång till tjänligt dricksvatten för djuren. Betet utgör ett led i

öppethållandet av landskapet vilket främst tjänar till att främja det rörliga friluftslivet på den aktuella marken. Pumphuset är alltså ett nödvändigt komplement till huset för att betet ska kunna fortgå på sätt som nu sker.

De renoveringsåtgärder som är vidtagna utgör inte skäl för dispensprövning. De har av länsstyrelsens personal uppmanats att inge en dispensansökan under ett tillsyns- ärende. De har därefter lämnat in en dispensansökan utan att i ansökan ha uppgett att det är fråga om ett nybygge eftersom de inte har ansett att det var fråga om ett sådant.

Länsstyrelsen har på egen hand och utan kommunikation med dem som föregått beslutet, kommit fram till att huset är att se som en ny byggnad. Utredningen är i denna del baserad på ett ortofoto som är feltolkat. Tolkningen har dessutom skett i strid med de av W. och Wilhelm Larsson ingivna handlingar som beskriver den renovering som genomförts.

Länsstyrelsens utredning om byggnadens storlek, utseende och skick i övrigt före renoveringen är felaktig och ofullständig. Uppgifter om en kraftigt utökad hemfridszon är även den felaktig. Det rörliga friluftslivet har full tillgång till all mark runt huset. Hydrofor, pump och vattenfilter är nödvändigt för att ge den boskap som betar på strandängarna dricksvatten. Det finns ingen utredning som visar att den rivning som länsstyrelsen föreger skulle ha skett, och som läggs till grund för beslutet, har ägt rum. Uppgifter att huset till 40 % är nyanlagt är så kraftigt överdriven att den är felaktig. De nya byggnadsdelarna har redovisats av dem i ingivna handlingar. Länsstyrelsens beslut saknar i denna del helt stöd.

Det finns inte heller stöd i utredningen för att huset före renoveringen var obeboeligt. Det är naturligt att det saknas eftersom det inte är med sanningen överensstämmande, även om det fanns brister och ett påtagligt renoveringsbehov.

Under en kortvarig period sommaren 2016, då W.L.s familj behövde evakueras på grund av en omfattande vattenläcka i deras bostadshus på



Hovshallavägen 108, sov familjen i huset som bara ligger några hundra meter från deras hus. Deras eget hus kunde under denna aktuella perioden endast delvis användas eftersom det i huvudsak torkade ut. Det förhållandet att familjens barn spelade fotboll på marken utanför huset under detta kortvariga boende och då ställde fram ett mål som fotograferades, medför inte att någon hemfridszon utanför huset upprättades. I varje fall har en eventuell hemfridszon därefter eliminerats. Det kortvariga boende som då ägde rum hade en alldeles speciell akut orsak och avvek inte väsentligt från den funktion huset har haft alltsedan det byggdes omkring år 1950. Huset har i övrigt inte och kommer inte att användas som bostad.

**Länsstyrelsen** vidhåller sitt beslut och motsätter sig bifall till klagandenas yrkanden. Till stöd för sin inställning hänvisar länsstyrelsen till de motiveringar som anges i det överklagade beslutet och ger in ortofoton från 1960 och 1975, samt anför bl.a. följande.

I överklagandet anges att den aktuella byggnaden till sin huvudsakliga geometri (beskrivet som utbredning i längd, höjd och djup) är det samma sedan det byggdes år 1950 eller 1951. Sedan beslutet om avslag fattades, har länsstyrelsen fått tillgång till ytterligare material från lantmäteriet i form av historiska ortofoto från 1960 och 1975. På ortofoto från 1960 är byggnadsytan cirka 40 m<sup>2</sup>. På ortofotot från 1975 upptar byggnaden fortfarande cirka 40 m<sup>2</sup>. Motsvarande mätning av byggnadsyta utifrån ortofoto från 2018 visar att den enligt sökande oförändrade byggnaden har en yta på strax över 80 m<sup>2</sup> vilket, med tanke på byggnadernas takskägg, stämmer väl överens med den på måttatta ritningarna angivna ytan på 74,3 m<sup>2</sup>. Påståendet från fastighetsägarna att byggnaden efter renoveringen snarare skulle ha en mindre utbredning än tidigare, vilket enligt uppgifterna i överklagandet rimligtvis borde referera till de påstått oförändrade förhållandena sedan 1950-talet, stämmer inte överens med det kartmaterial som länsstyrelsen har att tillgå. Länsstyrelsen ställer sig därför frågande till påståendena om att ingen nybyggnad har ägt rum sedan uppförandet på 1950-talet samt att storleken på de nyanlagda delarna skulle vara kraftigt överdrivna från länsstyrelsens sida.

Fastighetsägarna har i tillsynsärende, i samband med att länsstyrelsens handläggare den 27 januari kommunicerar nya uppgifter rörande byggnadernas skick före renoveringen, blivit informerade om att länsstyrelsen ser åtgärderna som dispens- och tillståndspliktiga, att det finns möjligheten att ansöka om dispens och tillstånd i efterhand samt informerats om att länsstyrelsen har för avsikt att gå vidare med tillsynsärendet. Fastighetsägaren har inkommit med en ansökan och i väntan på att denna ska hanteras har länsstyrelsen avvaktat med tillsynsärendet som fortfarande är aktivt och har ärendenummer 515-19438-2016.

Påståendet att länsstyrelsen utan grund skulle ha kommit fram till att åtgärderna är att se som uppförande av ny byggnad är inte korrekta. Rörande landskapsbildskyddet så baseras tolkningen av vad som utgör nybyggnad, och därmed kräver tillstånd från förordnandet, på den definition som anges i 75 § dåvarande byggnadslagen (1947:315). Vid tidpunkten när förordnandena beslutades omfattades i begreppet nybyggnad förutom uppförande av helt ny byggnad även till- eller påbyggnad av förut befintlig byggnad, ombyggnad eller annan ändring avseende byggnads yttre eller inre utförande av så genomgripande beskaffenhet, att den kan anses jämförlig med ombyggnad, samt byggnads inredande helt eller delvis till väsentligt annat ändamål än vartill byggnaden förut varit använd.

Att omfattande och genomgripande förändringar av en byggnad kan likställas med nybyggnad framgår av Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr M 309-15. För den aktuella byggnaden anser länsstyrelsen dessutom att dispensgrunden att ändra byggnader så att de avhåller allmänheten aktualiseras. Utifrån det foto på den äldre byggnaden som finns att tillgå, och som fastighetsägarna själva har refererat till i sin komplettering från den 25 januari 2018 vad gäller byggnadens status före renovering och förekomst av fönster ut mot havet, framgår enligt länsstyrelsens mening tydligt att byggnaden ger ett uppenbart kraftigt nergånget/förfallet intryck för förbipasserande allmänhet. Den avhållande effekt och därmed den utökade hemfridszon som byggnaden fått i och med de genomförda om- och tillbyggnaderna är enligt länsstyrelsens uppfattning betydande. Förhållandena liknar enligt länsstyrelsens bedömning de i mål nr M 5811-19 där Mark- och

miljööverdomstolen bedömer att en förfallen byggnad inte längre kan anses ha en etablerad hemfridszon och därför inte kan anses vara ianspråktaget på det sätt som avses i 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Länsstyrelsen bedömer att de aktuella åtgärderna omfattas av krav på dispens och tillstånd för sitt genomförande. De sökande har informerats om detta i tillsyns-ärendet. I detta har även de aktuella laghänvisningarna angetts. Att ytterligare kommunicera bedömningarna innan beslutet ansåg länsstyrelsen inte var motiverat.

Området ligger även inom riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, vilket medför att det som utgångspunkt bör råda mycket stor restriktivitet vid prövningar av om i fall dispens kan lämnas eller inte.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

### **Prövningsramen**

De klagande har uppgett att de är villiga att ta bort de betongpannor som har lagts på det pappbelagda taket. I ett överklagat mål begränsas dock domstolens prövning av det överklagade beslutet. Således kan inte mark- och miljödomstolen pröva några andra frågor och utformningar än de som länsstyrelsen har tagit upp till bedömning. Därmed kan domstolen inte pröva ett eventuellt borttagande av husets betongpannor.

### **Mark- och miljödomstolens bedömning i sak**

#### *Renoverings- och underhållsarbeten*

Frågan mark- och miljödomstolen inledningsvis har att ta ställning till är om huset genom renovering- och underhållsarbeten har ändrats på ett sätt att åtgärderna är förbjudna inom aktuellt strandskyddsområde och landskapbildsskyddsområde, dvs. om de får ske utan dispens och tillstånd.

Mark- och miljödomstolen delar inte länsstyrelsens bedömning att renoverings- och underhållsåtgärderna omfattas av förbudet i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Av ansökningshandlingarna och utredningen i målet framgår att huset före renoveringen gav intrycket av att vara förfallet och i dåligt skick. Enligt klagandenas uppgifter har renoveringsarbetena bestått i bl.a. utbyte av takbeläggning, fasadrenovering och borttagande av veranda. Av utredningen i målet har det inte visats att byggnaden, mer än till en mindre del, har rivits under tiden som arbetena utförts.

Husets hemfridszon får då även anses ha varit begränsad och har inte i någon nämnvärd utsträckning hindrat eller avhållit allmänheten från att beträda aktuellt strandskyddsområde där den annars skulle fått färdas fritt. Med beaktande av fotografier, ortofoton och övrig utredning i ärendet, som visar huset efter att de nu aktuella åtgärderna har vidtagits, uppfattar domstolen att byggnaden även fortsättningsvis är av enklare beskaffenhet. Vad gäller dess karaktär och storlek ger det ett likvärdigt intryck. Mark- och miljödomstolen bedömer att renoveringen av byggnadens västra del, där ny vägg uppförts och del av verandan har rivits, inte är så omfattande som länsstyrelsen gör gällande och kan inte så som länsstyrelsen påstår utgöra en nyuppförd byggnadsdel som utgör 40 % av byggnadens totala yta.

Vidare har inget annat framkommit än att huset, såsom klagandena uppgett, används i huvudsak för samma ändamål som innan renoveringen, dvs. som uppehållslokal för lantbruksarbetare som arbetar på klagandenas potatisodlingar på marken intill. Inte heller har renoveringen inneburit att hemfridszonen har utvidgats genom de utförda renoverings- och underhållsarbetena.

Mot bakgrund av det ovan nämnda bedömer domstolen att renoverings- och underhållsåtgärderna inte kan likställas med en nybyggnation, så som länsstyrelsen gör gällande, och byggnadens nya utseende varken hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda eller passera området utöver det sätt som skett innan

förändringsarbetena. Mark- och miljödomstolen bedömer således att de ändringsåtgärder som vidtagits inte omfattas av förbudet i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Enligt länsstyrelsens (dåvarande Länsstyrelsen i Kristianstads län) beslut från den 29 augusti 1968 om förordnande om landskapsbildsskydd enligt 19 § naturvårdslagen (1964:822) i dess lydelse före 1975 är det förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd utföra vissa närmare angivna åtgärder, bl.a. utföra nybyggnad, i det i målet aktuella området. Av 9 § lagen (1998:811) om införande av miljöbalken framgår att beslut som meddelats före miljöbalkens ikraftträdande om att skydda och vårda ett område gäller fortfarande. Således gäller även länsstyrelsens beslut från den 29 augusti 1968 om förordnande om landskapsbildsskydd för nu aktuellt område. Länsstyrelsen har även i beslut från den 14 juli 2003 avseende delvis upphävande av förordnande om landskapsbildsskydd inom ”Detaljplan för ny bostadsbebyggelse väster om Paulins väg i Båstad” konstaterat att nybyggnadsbegreppet omfattade, vid tidpunkten då förordnandet om landskapsbildsskyddet kom till, även tillbyggnads- och ombyggnadsåtgärder och de flesta fasadändringar som kunde bli aktuella.

Domstolen instämmer härom i länsstyrelsens bedömning att de nu aktuella renoverings- och underhållsarbetena får jämföras med begreppet nybyggnad i enlighet med länsstyrelsens förordnande från den 29 augusti 1968. Således föreligger ett förbud enligt landskapsbildsförordnandet i förevarande fall och följaktligen behövs tillstånd för åtgärderna. Domstolen bedömer dock att åtgärderna, i form av utbyte av takbeläggning, fasadrenovering och borttagande/inbyggnad av veranda, har en mycket begränsad inverkan på landskapsbilden i området, vilket medför att tillstånd kan lämnas i denna del.

#### *Tillbyggnad av pumprum*

Vad gäller tillbyggnad av det 5,25 m<sup>2</sup> stora pumprummet anser domstolen att åtgärden får likställas med en nybyggnation och således omfattas byggnationen av förbudet i 7 kap. 15 § miljöbalken.

Enligt 7 kap. 16 § första punkten miljöbalken gäller dock inte förbudet i 7 kap 15 § miljöbalken för byggnader eller åtgärder som inte avser att tillgodose bostadsändamål, om de behövs för jordbruket och de för sin funktion måste finnas eller vidtas inom strandskyddsområdet.

Klagandena har gjort gällande att tillbyggnaden av pumprummet och anläggandet av hydrofor, pump och filteranläggning behövs för att säkerställa vattenkvaliteten för betesdjuren med anledning av föreskrifter om tillgång till tjänligt dricksvatten för djuren. Klagandena menar att pumprummet är ett nödvändigt komplement till huset för att betet ska kunna fortgå på så sätt som nu sker. Någon vidare utredning kring dessa påståenden har dock inte redovisats av de klagande. Tillbyggnadsåtgärden omfattas således inte av undantaget i 7 kap. 16 § miljöbalken från förbudet i 15 § samma kapitel och därmed krävs dispens från strandskyddsbestämmelserna för att utföra åtgärden.

För att ge strandskyddsdispens för tillbyggnad av pumprum krävs alltså särskilda skäl. Vad som utgör särskilda skäl framgår av 7 kap. 18 c § miljöbalken.

Av 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken följer att som särskilda skäl vid prövning av en fråga om dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare följer av 7 kap. 25 § miljöbalken att en inskränkning i en enskilds rätt att använda strandskyddad mark inte får gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. En dispens ska vidare enligt 7 kap. 26 § miljöbalken vara förenlig med strandskyddets syften.

Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av etablerade tomtplatser runt bostadshus. Komplementbyggnader i nära anslutning till en huvudbyggnad eller en ersättningsbyggnad för samma ändamål som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad kan vara skäl för dispens (prop. 2008/09:119 s 105).

Som tidigare nämnts delar domstolen inte länsstyrelsens bedömning att de nu aktuella åtgärderna har medfört att huvudbyggnaden har fått en kraftigt utökad hemfridszon. Domstolen är av den uppfattningen att tillbyggnaden i sig inte kan anses medföra att den privata hemfridszonen runt byggnaden utökas nämnvärt. Detta med hänsyn till den intilliggande trädvegetationen och grusvägen på platsen fortsatt får anses utgöra en naturlig tomtplatsavgränsning. Tillbyggnaden, som utgör en komplementbyggnad till huvudbyggnaden om 5,25 m<sup>2</sup>, tar alltså inte ytterligare allemansrättslig mark i anspråk som har betydelse för strandskyddets syften då byggnadens hemfridszon bedöms ha samma omfattning som innan åtgärden vidtas. Mot denna bakgrund samt efter en avvägning mellan strandskyddsintresset och den enskildes intresse av att ta området i anspråk, finner domstolen att särskilda skäl föreligger, enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken, för att ge dispens för tillbyggnation av pumprum.

Utifrån ovan angivna förhållanden finner domstolen att åtgärden inte stör landskapsbilden och att det därför likaledes föreligger förutsättningar för att lämna tillstånd inom området för landskapsbildsskydd för uppförande av aktuell tillbyggnad.

### **Sammanfattning**

Domstolen konstaterar att nu aktuella renoverings- och underhållsarbeten inte strider mot strandskyddsbestämmelserna. För åtgärden som avser tillbyggnad av pumprum finns särskilda skäl att bevilja strandskyddsdispens enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken samt tillstånd enligt länsstyrelsens förordnande om landskapsbildsskydd. Likaså finns skäl att ge tillstånd enligt länsstyrelsens förordnande om landskapsbildsskydd för de utförda renoverings- och underhållsarbetena.

Därmed finner mark- och miljödomstolen att klagandenas andra- och tredjehandsyrkanden ska bifallas. Detta innebär att länsstyrelsens beslut ska upphävas i sin helhet. Samtidigt meddelas att dispensbehov inte föreligger i den del som avser utförda renoverings- och underhållsåtgärder på byggnaden samt beviljas sökt strandskyddsdispens och tillstånd lämnas enligt förordnande om skydd för

landskapsbilden avseende tillbyggnaden av pumphus. Tillstånd lämnas även enligt förordnande om skydd för landskapsbilden för utförda renoverings- och underhålls-åtgärder.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 29 mars 2019.

Cecilia Giese Hagberg

Mats Käll

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Mats Käll. Föredragande har varit beredningsjuristen Viktor Larsson.





## Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).