



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060106

**DOM**  
2020-08-19  
Stockholm

Mål nr  
M 7982-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-06-26 i mål nr M 2976-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

C E

Ombud: Advokat T N och jur.kand. S N

### Motparter

1. Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 Umeå

Ombud: Kommunjurist H W

2. Länsstyrelsen i Västerbottens län  
901 86 Umeå

### SAKEN

Strandskyddsdispens för ändrad användning av missionshus till fritidshus på fastigheten X i Umeå kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 20 augusti 2018, § SD 01588, dnr BN-2018/01588, att ge strandskyddsdispens för ändrad användning av missionshus till fritidshus.

Dok.Id 1609859

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C E har i yrkat i första hand att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa byggnadsnämndens beslut att ge strandskyddsdispens och i andra hand att domstolen ska förklara att strandskyddsdispens inte krävs.

**Byggnadsnämnden i Umeå kommun** har avstått från att yttra sig i målet.

**Länsstyrelsen i Västerbottens län** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C E har anfört bl.a. följande:

Norrbyns missions- och ungdomsförening Betania började hyra ut missionshusets övervåning för permanentboende 1943. Från 1943 till 1971 bodde familjen H där och från 1971 paret S. A S, som betalade hyra och inte var anställd av föreningen, bodde i huset tills han avled 2001. 2008 sålde föreningen fastigheten till ett par som själva bodde i huset fram till 2011 och sedan hyrde ut det för permanentboende till 2018.

Eftersom huset har använts som permanentbostad har en hemfridszon etablerats. Föreningens verksamhet blev mindre frekvent under senare delen av 1900-talet när med-lemsantalet sjönk. Uppgifterna om paret S kommer från ett samtal med deras dotter i augusti 2019. Dottern är numera avliden. Svårigheten att erhålla förstahandsuppgifter måste beaktas vid prövningen. Hon har vidtagit de åtgärder som är möjliga för att få information om husets historiska användning.

**Länsstyrelsen** har anfört bl.a. följande:

Såvitt framgår av bilder från mark- och miljödomstolens syn ger inte byggnaden i sig eller området runt byggnaden intryck av att vara privat. Tvärtom ger markområdet på byggnadens framsida med infart och tillhörande parkeringsområde intryck av att byggnaden är avsedd för verksamhet snarare än boende. Byggnadens exteriör med bred port och farstukvist med pelare förstärker intrycket av att byggnaden är något annat än en privatbostad.

Länsstyrelsen ifrågasätter inte de vittnesutsagor som bekräftar att lägenheten på andra våningen använts som permanentbostad under längre eller kortare perioder. Det saknas dock vittnesuppgift från tiden 1973 till 1995 och det är inte visat att en del av byggnaden användes som bostad åt någon som var skild från verksamheten i byggnaden vid tiden för strandskyddets införande 1975.

#### **UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

C E har i Mark- och miljööverdomstolen kommit in med ny bevisning i form av bl.a. tre vittnesintyg.

C K har angett bl.a. följande: Hon flyttade in i huset tillsammans med sina föräldrar och sin syster 1943 och bodde där till 1959 eller 1960. Toaletten fanns på nedervåningen. När det inte var missionsmöten var huset alltid låst. Som hon minns det fick familjen använda tomten precis som de ville. Hennes föräldrar hade kycklingar, klippte gräset och ordnade en gungställning. Under de år hon bodde i huset var det missionsmöten på söndagar och under veckan hölls det en kväll juniormöte och en kväll hantverksträff.

E J, som var ordförande i Norrbyns missions- och ungdomsförening från 2009, har angett bl.a. följande: Efter 1995 hade föreningen bara något enstaka dop, missionsafton eller vigsel när huset var bokad för det. Från 2006 använde föreningen inte huset och 2008 hölls där en avslutningsgudstjänst.

H J har angett bl.a. att han gick i den näraliggande skolan under åren 1971 till 1973 och att han då betraktade huset och tomten som privat eftersom det bodde en familj där.

Länsstyrelsen har gett in ny skriftlig bevisning i form av utdrag ur ett examensarbete gjort inom avdelningen för arkitekturhistoria vid Kungliga Tekniska Högskolan 1976 avseende Bönhus inom Umeå kommun tillhörande Evangeliska Fosterlandsstiftelsen, en undersökning av historiska och aktuella förhållanden.

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

Ansökan om strandskyddsdispens avser en byggnad vars övervåning är inredd som bostad och vars nedervåning innehåller en samlingslokal som tidigare har använts för bl.a. gudstjänster, därför har husets kallats Norrbyns missionshus eller bönhus. Enligt ansökan om strandskyddsdispens, som har gjorts efter uppmaning av kommunen när bygglov söktes för en altan, ska hela byggnaden användas som fritidshus. Av de uppgifter som åberopats i Mark- och miljööverdomstolen från bl.a. C K, som vuxit upp i denna bostad, får anses visat att huset har nyttjats som bostad från 1943 då fastigheten avstyckades och förvärvades av Norrbyns missions- och ungdomsförening Betania. Husets övervåning har därefter varit uthyrd som bostad fram till 2001 då sista hyresgästen avled. Det har framgått att även delar av husets nedervåning har använts av hyresgästerna eftersom toaletten funnits där samt att även delar av tomten har använts. Således har delar av området runt byggnaden använts som en privat tomt. Det har också framkommit att föreningens verksamhet på nedervåningen har minskat i omfattning över tid och efter 1995 har föreningen anordnat endast några få dop och vigslar. 2008 hölls en avslutningsgudstjänst, därefter avyttrades fastigheten. Det examensarbete som länsstyrelsen åberopat visar endast att huset före 1942 även nyttjades som skolhus.

Huset har således nyttjats för två olika ändamål från 1943 fram till 2008. Därefter har huset använts som permanentbostad fram till 2018. När huset nu helt ska nyttjas som fritidshus får den hemfridszon som funnits sedan reglerna om strandskydd infördes

bedömas komma att utökas något. Därför delar Mark- och miljööverdomstolen bedömningen som underinstanserna har gjort att strandskyddsdispens krävs för ändrad användning till fritidshus enligt 7 kap. 15 § 2 miljöbalken.

Hur omfattande hemfridszonen har varit när huset nyttjades delvis som bostad är oklart eftersom omständigheterna i detta fall är mycket speciella. Den verksamhet som bedrivits i bönhusdelen har exempelvis medfört behov av en viss parkeringsyta vid huset vilket framgått av dokumentationen från synen. Förhållandena i detta mål kan inte jämföras med de som förelåg i MÖD 2015:7 eller Mark- och miljööverdomstolens mål nr M 3629-19 där dispens för ändrad användning inte kunde ges. I detta fall har huset nyttjats som bostad och därmed får ett relativt stort område runt huset anses redan ha varit ianspråktaget när reglerna om strandskydd infördes 1975. Dessutom ska noteras att fastigheten inte sträcker sig ner till vattnet. Med hänsyn till bl.a. fastighetens läge och omgivande vägar på tre sidor utanför fastigheten får den begränsade utökning av det privatiserade området som den ändrade användningen kan ge upphov till betraktas som relativt obetydlig och kan i detta fall inte anses försvåra den allemansrättsliga tillgången till strandområdet på ett sådant sätt att det skulle vara oförenligt med strandskyddets syften. Klagandens förstahandsyrkande ska därför bifallas och byggnadsnämndens beslut att ge strandskyddsdispens fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Roger Wikström, referent, Mikael Hagelroth och Marianne Wikman Ahlberg.

Föredragande har varit Leonard Örner.



UMEÅ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-06-26  
meddelad i  
Umeå

Mål nr M 2976-18

### **KLAGANDE**

C E

### **MOTPART**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun  
901 84 Umeå

Ombud: Kommunjurist H W

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 9 oktober 2018 i ärende nr 526-7710-2018, se bilaga 1

### **SAKEN**

Strandskyddsdispens för ändrad användning från missionshus till fritidshus på fastigheten Umeå X

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 328717

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 <b>E-post:</b> mmd.umea@dom.se www.domstol.se, Info om vår personuppgiftsbehandling: www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

## **BAKGRUND**

C E och J E förvärvade fastigheten Umeå X under våren 2018. Fastighetens areal är ca 1 800 m<sup>2</sup>. På fastigheten finns en större byggnad och en mindre komplementbyggnad, se figur 1.



*Figur 1. Översiktskarta från Mark- och miljöGIS med X mitt i bild.*

Efter ansökan av C E beviljade byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) i beslut den 20 augusti 2018 strandskyddsdispens för ändrad användning från missionshus till fritidshus på fastigheten. Nämnden anförde som skäl för beslutet att den aktuella platsen var belägen på redan ianspråktagen mark och att platsen inte bedömdes bli mer privatiserad genom åtgärden samt åtgärden bedömdes sakna betydelse för strandskyddets syften och bedömdes heller inte påverka vare sig det rörliga friluftslivet eller växt- och djurlivet.

Länsstyrelsen i Västerbottens län (länsstyrelsen) upphävde i ett beslut den 9 oktober 2018 nämndens beslut med stöd av 19 kap. 3 b § miljöbalken på den grunden att området inte var ianspråktaget på ett sådant sätt som gjorde att det saknade betydelse för strandskyddets syfte och att det saknades särskilda skäl för dispens, se bilaga 1.

C E har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDE M.M.**

C E har yrkat, som det får förstås, att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer nämndens beslut att bevilja strandskyddsdispens.

Nämnden har förklarat att den vidhåller sin bedömning och att den inte har något ytterligare att tillföra.

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på platsen.

**VAD KLAGANDEN HAR ANFÖRT**

C E har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande.

Byggnaden är uppförd på 1920-talet som missionshus på samfälld mark. Fastigheten X bildades genom avstyckning år 1943. Norrbyns ungdoms-förening Betania av de Ungas Förbud förvärvade fastigheten. Föreningsverksamheten var inte allmän så som t.ex. Svenska Kyrkan, utan en sluten föreningsverksamhet för ungdomar med egen fastighet. Enligt hennes uppfattning blev tomten privatiserad redan år 1943.

Det har varit en lägenhet inredd på byggnadens övervåning sedan länge. Hon vet inte när den kommit till men av standarden att döma så har den funnits där sedan 1960–1970 talet. Hon kan dock inte styrka att den funnits där innan strandskyddsbestämmelserna infördes den 1 juli 1975. Föreningen har hyrt ut huset som bostad fram till den 8 oktober 2008, då fastigheten såldes till föregående ägare, som också använde huset som bostad.

Hon och hennes man förvärvade fastigheten våren 2018 och har för avsikt att ändra användningen till fritidsboende.



Hon vidhåller nämndens motivering att den aktuella platsen redan är ianspråktagen så att den saknar betydelse för strandskyddets syften och att djur- eller växtarter inte väsentligen försämras.

Därutöver kan tilläggas att direkt öster om fastigheten – mellan fastigheten och vattnet – finns en väg och flera sjöbodar. Vägen fungerade redan år 1943 som väg för kommunikation inom byn. Vägen väster om fastigheten var kustvägen som ledde söderut till Nordmaling och norrut till Umeå. Vägen används flitigt av bilister, cyklister och gångtrafikanter som ska till skolan och dess samlingslokal och till sjöbodarna och båtbyggarna. Vägen plogas dessutom mellan skolan och båthamnen under vintern. Vägen möjliggör en fri passage för allmänheten och avskiljer klagandena från strandlinjen.

Den befintliga exploateringen och nyttjandet av marken mellan fastigheten och vattnet skiljer fastigheten från strandlinjen. Den befintliga exploateringen möjliggör även en fri passage för allmänheten. Någon kyrklig eller annan verksamhet har inte pågått på fastigheten på mycket länge. Skolan som ligger norr om fastigheten är den samlingslokal som används för byagemenskap. Skolan används även av Umeå Marina Forskningsanstalt vid behov.

Det känns varken rationellt eller miljösmart att inte låta fastigheten få ett fortsatt liv i kanske 100 år till.

### **SKÅL FÖR BESLUTET**

*Krävs strandskyddsdispens för den ändrade användningen?*

Det i målet aktuella byggnaden är belägen inom strandskyddsområde. Enligt 7 kap. 15 § 2 miljöbalken är det förbjudet inom strandskyddsområde att ändra en byggnads användning om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

I samband med att vissa ändringar gjordes i 7 kap. miljöbalken uttalas följande i förarbetena beträffande 7 kap. 15 § miljöbalken (prop. 2008/09:119 s. 100).

Förbudet mot ändringar av byggnaders användningssätt omfattar situationer då mindre byggnader, t.ex. sjöbodnar och fiskebodnar, inreds och utnyttjas för bostadsändamål. Det gäller även när en enkel byggnad med övernattningsmöjlighet, t.ex. en jaktstuga, tas i anspråk på ett sätt som gör att byggnaden bör karaktäriseras som en fritids- eller permanentbostad. Förbudet motiveras av att det i dessa fall uppstår en privatiserande effekt. En ansökan om att ta i anspråk en enkel övernattningsbostad för exempelvis fritidshusändamål bör bedömas utifrån effekten, dvs. om en sådan användning innebär att tomtplatsen utökas, vilket i sig inverkar på strandskyddets syften. En formellt godkänd, utvidgad tomtplats kan även komma att underlätta ett ökat ianspråktagande på grund av komplementbyggnader m.m. För att motivera en dispens krävs särskilda skäl.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett nyligt meddelat avgörande den 24 maj 2019 (mål nr M 3629-19) tagit ställning till frågan om huruvida ändrad användning av byggnader från sommarhem till fritidshus/enbostadshus kräver strandskyddsdispens. På fastigheten, som ägdes av en kyrklig församling, fanns en byggnad uppförd på 1950-talet med ett samlingsrum, förstuga och kök samt ett härbre med två våningar uppfört på 1960-talet. Fastigheten användes för församlingsverksamhet, fotbollsmatcher, scoutdagar och liknande verksamhet. Enligt mark- och miljööverdomstolen framgick det av ingivna fotografier att byggnaderna inte gav intryck av att vara bebodda, och byggnaderna kunde därför inte i någon nämnvärd utsträckning anses avhålla allmänheten från att beträda området kring dem. Mark- och miljödomstolen anförde att om byggnaderna i stället används som enbostads- eller fritidshus skulle de på grund av bostadshusens hemfridszon komma att avhålla allmänheten från att beträda området kring dem, och den ändrade användningen var därmed förbjuden och krävde strandskyddsdispens för att få genomföras.

Vad gäller frågan om vilken föregående användning som den i målet aktuella byggnaden ska bedömas utifrån, instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att för att marken ska kunna räknas som ianspråktagen ska det vara fråga om ett lagligt ianspråktagande (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 november 2016 i mål nr M 9520-15).

Av utredningen i målet framgår att byggnaden, innan det generella strandskyddet inträdde, använts som missionshus samt för kyrklig föreningsverksamhet. Dessa verksamheter är enligt mark- och domstolens mening av sådan allmän karaktär att de inte kan anses ha medfört att någon egentlig hemfridszon kring bygganden har uppstått. Till detta kommer att byggnaden har ett särpräglat sakralt formspråk, vilket enligt domstolens uppfattning medför att den inte uppfattas som ett bostadshus. Det förhållandet att byggnadens övervåning kan ha disponerats av en vaktmästare från tid till annan ändrar inte den bedömningen. Någon dispens för ändrad användning byggnaden har såvitt framkommit inte meddelats efter den 1 juli 1975.

En konsekvens av att byggnadens användningssätt ändras till ett fritidshus är att allmänheten, på grund av fritidshusets hemfridszon, kommer att hindras eller i vart fall avhållas från att beträda området kring bygganden inom fastigheten. Den ändrade användningen är därmed förbjuden. För att ändringen ska vara tillåten krävs följaktligen strandskyddsdispens.

*Finns förutsättningar för att ge strandskyddsdispens?*

Av 7 kap. 18 b § miljöbalken framgår att kommunen i det enskilda fallet får ge dispens från förbuden i 15 § om det finns särskilda skäl. I 18 c och 18 d §§ samma kapitel finns en uttömmande uppräkningslista av de omständigheter som kan utgöra särskilda skäl. Vid prövningen av om dispens kan ges, ska enligt 25 § samma kapitel hänsyn tas även till enskilda intressen och en inskränkning i enskilds rätt får inte gå längre än vad som krävs för att syftet med strandskyddet ska tillgodoses. När det gäller 18 c §, är det punkterna 1 och 2 i första stycket som är av intresse i det här fallet. Bestämmelsen i 18 d § är inte tillämplig i förevarande fall.

Enligt 7 kap. 18 c § första stycket miljöbalken får man som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om dispens från strandskyddet beakta att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (punkt 1).

När det gäller dispensskäl enligt punkten 1, framgår av förarbetena att avsikten inte är att punkten 1 normalt ska tillämpas vid ändrad användning, eftersom effekten av en tillåten ny användning innebär att dittills allemansrättsligt tillgänglig mark privatiseras, dvs. marken har inte tidigare varit ianspråktagen (se prop. 2008:09/119 s. 100). Eftersom den aktuella byggnaden i princip inte har någon hemfridszon innebär det att området inte kan anses vara ianspråktaget på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddsdispens kan därför inte ges med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken.

C E har i mark- och miljödomstolen som ytterligare ett skäl för strandskyddsdispens hänvisat till att det går en väg längs fastighetens södra gräns och en mindre grusväg (omarkerad på kartan) direkt öster om fastigheten i nordsydlig riktning. Enligt punkten 2 i 7 kap. 18 c § första stycket miljöbalken får som särskilt skäl för strandskyddsdispens beaktas att ett område genom bl.a. en väg är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Det går inte att i absoluta termer säga när en väg är avskiljande. I stället måste en bedömning göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att vägen måste ha en så avskiljande effekt att den plats som dispensen avser saknar betydelse för allmänhetens friluftsliv (jfr prop. 1997/98:45 del 2 s. 89). Det betyder att en väg, för att betraktas som avskiljande måste vara sådan att allmänheten typiskt sett avstår från att passera över den.

En gång- och cykelväg anses inte i sig vara avskiljande i den mening som avses i 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 augusti 2017 i mål nr M 10315-16). Den grusväg som går direkt öster om fastigheten kan enligt mark- och miljödomstolens bedömning jämföras med en gång- och cykelväg. När det gäller den väg som går längs fastighetens södra gräns, så möjliggör den visserligen åtkomst till sjöbodarna och strandområdet sydost om fastigheten, men den har inte någon direkt avskiljande effekt i förhållande till strandområdet öster om fastigheten. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning

kan därför strandskyddsdispens inte heller ges med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken.

Med hänsyn till den vikt som lagstiftaren har lagt vid strandskyddet och de värden som strandskyddet avser att skydda, framstår det enligt mark- och miljödomstolens bedömning i förevarande fall inte som oproportionerligt att avslå ansökan om strandskyddsdispens. C Es överklagande ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 17 juli 2019.

Kristina Johnsson

Daniel Janonius Löwgren

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Kristina Johnsson och tekniska rådet Daniel Janonius Löwgren. Föredragande har varit tingsnotarien Thomas Sandqvist.