



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060307

**DOM**  
2021-05-07  
Stockholm

Mål nr  
M 12640-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-11-06 i mål nr M 2150-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Erengisle Förvaltning AB

Ombud: J-MB

### Motpart

Länsstyrelsen i Stockholms län

## SAKEN

Tomtplatsbestämning för arrendetomten A inom fastigheten B (tidigare C) i Södertälje kommun \_\_\_\_\_

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och punkten 2 i villkoren i Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 4 mars 2019 (dnr 5213-10478-2018) om strandskyddsdispens, bestämmer Mark- och miljööverdomstolen att tomtplatsen för arrendetomten A på fastigheten B ska omfatta det område som framgår av bilaga B och mot vattnet begränsas av strandlinjen.

\_\_\_\_\_  
Dok.Id 1650911

**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

**Erengisle Förvaltning AB** – som har inträtt i CBs ställe i målet med anledning av fastighetsreglering innebärande att fastigheten C uppgått i den av bolaget ägda fastigheten B – har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bestämma att tomtplatsen på arrendetomten A ska ha den avgränsning som framgår av den inritade linjen på fotografiet nedan och mot vattnet begränsas av strandlinjen.



Länsstyrelsen i Stockholms län har motsatt sig ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

Arrendeavtal avseende tomten A ingicks för första gången under 1950-talet. Det framgår av en bevarad arrendebok att tomten i vart fall varit utarrenderad sedan 1959. Tomten bebyggdes med ett fritidshus i samband med att den utarrenderades och denna byggnad finns fortfarande kvar. Tomten har sedan den tillkom varit utarrenderad som strandtomt, haft samma storlek – totalt knappt 3 300 m<sup>2</sup> – och avgränsning som den har idag samt i sin helhet varit hävdad och ianspråktagen som

privat tomt. Där finns en strandbod, en brygga, en regelbundet slagen strandäng, regelbundet röjd sly och regelbundet borttagen vass. Bryggan har nyligen ersatts med en ny med stöd av en erhållen strandskyddsdispens. Den yrkade tomtplatsen motsvarar arrendetomten.

Arrendetomten ingår i ett område (Björnhagen) med ett pärlband av arrendetomter på östra sidan av Mörkö. Tomtområdet etablerades på 1950-talet. Vid denna tidpunkt gällde inte något strandskydd för Mörkö. Alla arrendetomter inom området utgör och har alltid utgjort strandtomter. Norr om A ligger arrendetomten E och söder om arrendetomten D.

Det allmänna intresse som föreligger är inte tillräckligt angeläget för att ändra den markanvändning som pågått sedan i vart fall 1959 genom att göra den omtvistade marken allemansrättsligt tillgänglig. Några naturvärden finns inte heller på eller kring den aktuella marken. Länsstyrelsens tomtplatsbestämning är därför inte proportionerlig och kommer i konflikt med egendomsskyddet. Härvid ska beaktas att det är en sedan länge bebyggd och privatiserad fritidshustomt och tomtplatsbestämningen inte kommer att medföra någon ny bebyggelse på strandskyddad mark. Genom länsstyrelsens beslut omöjliggörs användningen av strandområdet såsom privat tomt vilket innebär att den pågående markanvändningen inom strandområdet kommer att avsevärt försvåras, vilket medför skada som är betydande i förhållande till denna del av fastigheten.

Bolaget har åberopat skriftlig bevisning samt uppspelning av förhör och filmer från mark- och miljödomstolens sammanträde med syn.

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

Att regelbundet slå vass, sly och strandäng är inte sådana åtgärder som innebär att allemansrätten utsläcks. Inte heller på något annat sätt har det visats att strandområdet är privat i den mening att allemansrätten är utsläckt. Att en brygga är privatägd medför inte att allmänhetens tillgång till denna är utsläckt. Enligt länsstyrelsen är den beslutade tomtplatsen ca 1 800 m<sup>2</sup>, vilket är mer än vad Naturvårdsverkets vägledning rekommenderar för tomter inom strandskyddat område på östkusten.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Genom länsstyrelsens beslut har strandskyddsdispens beviljats för att uppföra ett nytt fritidshus med en byggnadsarea om 68 m<sup>2</sup>, som ersättning för det befintliga fritidshuset på arrendetomten A och med samma placering som detta. Länsstyrelsen har i samband med att dispensen beviljats bestämt tomtplats enligt 7 kap. 18 f § andra stycket miljöbalken. Fri passage mellan strandlinjen och fritidshuset enligt samma bestämmelses första stycke har säkerställts genom att tomtplatsen begränsats till området närmast omkring huset.

Huvudfrågan i målet är om tomtplatsen även ska innefatta strandområdet på arrende-tomten A.

När det gäller förhållandena på platsen framgår det av det tillgängliga underlaget att strandområdet är lägre beläget än marken kring bostadshuset och att en person som befinner sig vid strandlinjen endast kan se husets tak. Fotografier tagna från bryggan visar dock att bostadshuset syns tydligt för den som närmar sig strandområdet från vattnet. Av det utdrag ur en arrendebok som bolaget har åberopat framgår att arrendetomten med tillhörande stuga sannolikt har funnits på platsen sedan i vart fall 1959. LA-Z har i vittnesförhör berättat att huset på arrendetomten A fanns på platsen när hennes föräldrar 1968 köpte huset på den intilliggande arrendetomten D, och att strandområdet på A har underhållits av arrendatorerna kontinuerligt genom att gräs och vass har tagits bort.

Kravet på bevisningen bör i strandskyddsfall inte ställas allt för högt beträffande sådana omständigheter som ligger långt tillbaka i tiden (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 november 2017 i mål nr M 4628-17). Genom den utredning som bolaget har lagt fram får det vid en sammantagen bedömning anses visat att strandområdet har brukats kontinuerligt av arrendatorerna på A såsom en del av arrendetomten i vart fall sedan 1968. Frågan är därför närmast vilken betydelse detta har för allmänhetens tillträde till strandområdet och hur detta förhållande inverkar på bedömningen av bostadshusets hemfridszon.

Allemansrättens innehåll är inte definierad i lagtext. Vissa bestämmelser som begränsar allemansrätten i olika avseenden är därmed av intresse eftersom de kan sägas motsatsvis ge allemansrätten sitt innehåll. Det gäller främst brottsbalkens stadganden om hemfridsbrott och olaga intrång (4 kap. 6 §), skadegörelse (12 kap. 1 §), åverkan (12 kap. 2 §) samt tagande av olovlig väg (12 kap. 4 §). (Se prop. 1997/98:45 del 1 s. 301.)

Begreppet hemfrid förekommer inte i miljöbalken utan utgår från straffbestämmelsen om hemfridsbrott. Hemfridsskyddet gäller "där annan har sin bostad, vare sig det är rum, hus, gård eller fartyg". Med bostad avses inte bara en lokal eller en annan plats där en person bor stadigvarande, under en längre tid. Det straffsanktionerade skydd som bestämmelsen ger avser förutom den egentliga bostaden också gård eller trädgård etc. som hör till bostaden. Det är inte nödvändigt att gården eller trädgården är inhägnad om det på annat sätt framgår att området hör till bostaden. Uthus och andra ekonomibyggnader som finns inom gården eller trädgården liksom gårdsplanen omkring byggnaderna omfattas också av hemfridsskyddet, men däremot inte sådana byggnader som är mera avsides belägna. (Se Johansson m.fl., Brottsbalken En kommentar, Norstedts Juridik, JUNO Version 17, kommentaren till 4 kap. 6 §.)

Mot den nu angivna bakgrunden gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Bostadshuset ligger visserligen nära stranden men det är inte direkt synligt därifrån. I likhet med mark- och miljödomstolen stannar Mark- och miljööverdomstolen för att strandområdet inte kan anses omfattas av bostadshusets hemfridszon. Strandområdets närhet till bostadshuset medför dock att åtgärder såsom att klippa gräsmattan, rensa vass eller ställa fram utemöbler skapar intryck av att stranden är en del av bostadshusets tomt och avhåller därmed allmänheten från att beträda området (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 25 september 2017 i mål nr M 10705-16 med där angivna hänvisningar till praxis).

En tomtplatsbestämning i ett ärende om strandskyddsdispens medför inte att det straffrättsligt hemfridsskyddade området runt ett bostadshus utvidgas. Att beträda ett

område som omfattas av en tomtplatsbestämning är inte heller i sig otillåtet. En tomtplatsbestämning är inte avgörande för hur långt allemansrätten rent faktiskt sträcker sig, men anger vilket område en fastighetsägare eller arrendator har rätt att använda som tomt. En tomtplatsbestämning torde i de allra flesta fall för fastighetsägaren vara att betrakta som ett gynnande tillägg till dispensen. (Se MÖD 2012:24.)

En tomtplats bör därför i ett fall som detta bestämmas så att det utöver det som bedöms vara bostadshusets hemfridskyddade område även innefattar sådan angränsande mark som lagligen hävdats som tomt (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 maj 2020 i mål nr M 1154-19). En sådan tomtplatsbestämning medför i allmänhet en mycket liten inverkan på det allemansrättsliga strandskyddssyftet då området redan ger ett privat intryck och därmed verkar avhållande för allmänheten. I en situation som den aktuella kommer detta inte i konflikt med regeln om säkerställande av fri passage mellan byggnad och strandlinje som infördes i 7 kap 18 f § första stycket miljöbalken 2009. Som framhålls i förarbetena till den lagändringen får tillämpningen av denna princip, som har sin främsta betydelse vid nyexploatering, inte leda till orimliga konsekvenser med hänsyn till tidigare bebyggelse eller användning av stranden (se prop. 2008/09:119 s. 112).

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen att skötseln av strandområdet på arrendetomten A medför att stranden uppfattas som en del av fritidshusets tomt, trots att den inte ingår i bostadshusets hemfridszon. Skötselåtgärder har därmed en avhållande verkan på allmänhetens tillträde till stranden. Eftersom skötseln av strandområdet har pågått kontinuerligt sedan innan strandskyddet infördes på platsen strider det inte mot strandskyddsbestämmelserna och tomtplatsen ska då bestämmas på ett sådant sätt att den pågående markanvändningen inte inskränks. Strandområdet ska därför ingå i tomtplatsen. Det har inte framkommit något vägande skäl för att den begränsade del av tomten som används som parkeringsplats – och som ligger nära bostadshuset – inte ska ingå i tomtplatsen. Sammantaget sett blir det inte heller fråga om att tomtplatsen skulle komma att omfatta något orimligt stort område (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 mars 2021 i mål nr M 9621-19).

Länsstyrelsens beslut ska därför ändras i enlighet med klagandens yrkande.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Mikael Hagelroth, Christina Ericson (skiljaktig) och Li Brismo, referent (skiljaktig).

Föredragande har varit Harry Hodzic.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

## SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hovrättsråden Christina Ericson och Li Brismo är skiljaktiga och anför följande:

Bestämmelsen om tomtplatsavgränsning infördes i naturvårdslagen 1965 och bakgrunden var att allmänhetens tillgång till stränderna inte skulle försvåras av andra anläggningar än bebyggelse och därigenom bibringas karaktären av tomt och uteslutas från allemansrätten. Därför infördes en bestämmelse om att det i ett beslut om strandskyddsdispens även skulle bestämmas i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt för byggnaden (se prop. 1964:148 s. 58 f.).

Tomtplatsens utsträckning ska bedömas utifrån omständigheterna i varje enskilt fall men en av utgångspunkterna enligt förarbetena är att en tomtplats inte ska sträcka sig ända till strandlinjen. Vidare anges att en tomtplats för ett fritidshus i allmänhet bör omfatta högst 2 000 kvadratmeter. Topografi och vegetation är dock avgörande. Förhållandena på orten är också vägledande vid bedömningen av tomtplatsens storlek. Även befintlig bebyggelse och pågående markanvändning kan vara av betydelse (se prop. 1997/98:45 del 2 s. 91 och prop. 2008/09:119 s. 112). En tomtplatsavgränsning anger det område som fastighetsägaren har rätt att ta i anspråk som tomt och som denne därmed normalt kan privatisera (jfr MÖD 2012:24).

Av utredningen i målet framgår att strandområdet i aktuellt fall är väl avskilt från den övre delen av A genom en brant bergssluttning. Nivåskillnaden är betydande och delar in A i en nedre del vid bryggan och en övre del vid bostadshuset. Strandområdet är tillgängligt från den övre delen via en mindre trappa i sluttningen och från vattnet. I likhet med majoriteten anser vi att strandområdet inte omfattas av boningshusets hemfridszon. Strandområdet kan därför inte på den grunden anses som en med den övre delen sammanhängande privatiserad del.

Med hänsyn till den stora höjdskillnaden, den branta bergssluttningen som skiljer delarna av tomten från varandra och det allmänna intrycket av strandområdet anser vi att den nedre delen inte heller på annan grund kan anses som en med den övre delen sammanhängande privatiserad del som är ianspråktagen på ett sådant sätt att den



saknar betydelse för strandskyddets syften. Den relativt begränsade åtgärden som det innebär att gräs och vass klippts inom strandområdet under lång tid förändrar inte den bedömningen (jfr t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 november 2019 i mål nr M 8647-18).

Vi anser att den del av A där parkeringen är belägen inte omfattas av bostadshusets hemfridszon. Den är inte heller en naturlig del av det privatiserade området runt bostadshuset och är inte ianspråktagen på ett sådant sätt att den saknar betydelse för strandskyddets syften.

Mot den bakgrunden anser vi att en tomtplatsavgränsning som omfattar hela A skulle utöka det område som i förhållande till strandskyddet är möjligt att privatisera i dagsläget.

Länsstyrelsens beslutade tomtplatsavgränsning omfattar en normalstor tomt om ca 1 800 kvadratmeter runt bostadshuset på den övre delen av A.

Tomtplatsavgränsningen innebär inte någon inskränkning i rätten att, ur ett strandskyddshänseende, utanför tomtplatsen bibehålla byggnader och anläggningar som är lagliga enligt strandskyddsreglerna t.ex. för att de uppförts före det generella strandskyddet infördes 1975 eller omfattas av en strandskyddsdispens. Detsamma gäller för den skötsel av strandområdet i form av borttagning av vass och gräs som i detta fall pågått sedan före 1975 och som alltjämt pågår.

Mot den bakgrunden och med beaktande av den avvägning mellan enskilda och allmänna intressen som ska göras (se t.ex. NJA 2018 s. 753, Högsta domstolens dom den 29 december 2020 i mål nr T 6460-19 samt MÖD 2020:2) anser vi att underinstansernas tomtplatsavgränsning ska fastställas och överklagandet avslås.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-11-06  
meddelad i  
Nacka

Mål nr M 2150-19

## **PARTER**

### **Klagande**

CB

Ombud: J-MB

### **Övrig part**

Bordsjö Skogar  
AB

### **Motpart**

Länstyrelsen i Stockholms län

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsen i Stockholms läns beslut den 4 mars 2019 i ärende nr 5213-10478-2018, se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Tomtplatsbestämning för arrendetomten A inom fastigheten C i Södertälje kommun

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

## BAKGRUND

Bordsjö Skogar AB (Bordsjö Skogar) ansökte om strandskyddsdispens och tillstånd enligt bestämmelserna om landskapsbildsskydd för uppförande av ett nytt fritidshus, vilket ersätter ett tidigare fritidshus, på arrendetomten A inom fastigheten C i Södertälje kommun. Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) beslutade den 4 mars 2019 att ge dispens från strandskyddsbestämmelserna och ge tillstånd enligt bestämmelserna om landskapsbildsskydd för den sökta åtgärden. I samband med sitt avgörande beslutade länsstyrelsen om en tomtplatsbestämning.

Länsstyrelsens tomtplatsbestämning har överklagats av CB till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN

**CB** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska bestämma tomtplatsen för A så att den får samma avgränsning som den upplåtta arrendetomten A enligt vad som anges i en i målet ingiven karta.

**Bordsjö skogar** har anslutit sig till CBs talan.

**Länsstyrelsen** har motsatt sig ändring.

## UTVECKLING AV TALAN

**CB** har till stöd för sin talan i huvudsak framfört följande. A har varit kontinuerligt utarrenderad sedan i vart fall 1959 och har allt sedan den först utarrenderades haft den omfattning som den har idag. Hela den utarrenderade tomten, inklusive stranden, har varit ianspråktagen och kontinuerligt nyttjad som privat tomtplats, utan allemansrättsligt tillträde. Allmänheten har inte heller i praktiken vistats på tomten. Arrendetomterna E och D gränsar till A i norr och söder och är ianspråktagna som tomter ända

ned till stranden. Länsstyrelsens tomtplatsbestämning innebär att tomten minskas från ca 3 300 kvadratmeter till ungefär hälften. Detta strider mot det överordnade egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen. Det allmänna intresset som föreligger är inte tillräckligt angeläget för att ändra förhållandet. Det kan inte heller bli resultatet av en proportionalitetsbedömning, se Högsta domstolens avgörande i NJA 2018 s. 753. Vid en korrekt proportionalitetsbedömning kan resultatet inte bli annat än att det anses oproportionerligt att upprätthålla länsstyrelsens tomtplatsbestämning. Det finns inte några särskilda naturvärden inom det aktuella området. Det rör sig inte om obebyggd strandskyddad mark, utan sedan mycket lång tid bebyggd och privatiserad mark. Den avgörande invändningen är att tomtplatsbestämningen är grundlagsstridig eftersom CB inte kommer att kompenseras för den ändrade markanvändningen. Någon rätt till ersättning enligt exempelvis miljöbalken föreligger inte.

Naturvårdsverkets riktlinje avseende tomtplatsers storlek har inte någon normgivningsmakt på området. Vad Naturvårdsverket uttalat på området ska därför inte beaktas. Det är även i strid med regeringsformen. Tomten tillskapades långt innan Naturvårdsverket inrättades. En tillämpning av vad som uttalas i riktlinjen på mark som sedan 1953 utgjort privatiserad tomtmark innebär en retroaktiv tillämpning. Länsstyrelsen har hävdats att man kan komma till strandområdet från norr. Detta bestrids eftersom det skulle innebära ett intrång i hemfridszonen för arrendetomten E. Ett arrendeavtal kan vidare ha bevisverkan vid prövningen av frågan. Allmänheten kan inte komma till det aktuella strandområdet landvägen utan att kränka hemfridszonerna för arrendetomterna E respektive D

. Strandområdet kan inte heller annat än med svårighet nå sjövägen på grund av vass. Arrendetomten har kontinuerligt varit utarrenderad, ianspråktagen och använd som strandtomt sedan den 1 april 1953 och strandområdet har inte nyttjats av eller såvitt känt ens besökts av allmänheten sedan strandskyddet infördes.

Det har skett en inmätning av tomtplatsen som har kommit fram till att tomtplatsen utgör samma område som arrendetomten. Länsstyrelsen har vid en punkt, väster om huvudbyggnaden, bestämt att tomtplatsen går lite utanför arrendetomtens gräns.

CB anser att tomten ska bestämmas till arrendetomten även där. Vad avser arrendetomtens sydligaste del används den som parkering till A och det är mycket få som rör sig förbi den. Det finns flera trädgårdsväxter på tomten som hamnar utanför länsstyrelsens tomtplatsbestämning. Mellan arrendetomterna E och A är det delvis mycket oländigt. Den brygga som finns på A är ny och uppförd med erforderlig dispens. Strandområdet har tidigare skötts löpande men de tidigare arrendatorerna orkade inte vårda området i samma utsträckning som innan. Träd och buskar vid stranden har snittytor som visar att de tuktats under lång tid. Ägaren till arrendet E, har på grund av sjukdom inte orkat vårda sin tomt i samma utsträckning som tidigare.

Av de utomplansbestämmelser som gällde för området när arrendet skapades framgår att arrendet med tomtplats inte får vara mindre än 2 000 kvadratmeter. Det är vidare stor skillnad mellan arrendeavgifterna för strandtomter och strandnära tomter. CB hänvisar till att miljöbalkens regler ska tolkas i linje med vad som sägs i regeringsformen och Europakonventionen. Det följer också av miljöbalken att ersättning inte kan utgå till följd av strandskydd. Detta gör att en inskränkning inte får göras enligt regeringsformen. Det är klart att marken varit privatiserad sedan innan 1975 men det krävs enligt egendomsskyddet inte att marken har hävdats under varje år. CBs uppfattning är emellertid att marken varit hävdad som privat sedan innan 1975. Den verksamhet som bedrivs på Hörningsholm medför omfattande kostnader. Arrendetomterna är helt vitala för att upprätthålla de allmänna intressen som CB och Bordsjö skogar värnar. Om länsstyrelsens tolkning av strandskyddsreglerna blir gällande kan det halvera arrendeintäkterna. Den långsiktiga konsekvensen blir då att allmänna intressen blir lidande. Det allmänna vinner inget på att strandområdet inte vårdas men CB förlorar halva tomtvärdet. Det kan aldrig anses vara proportionerligt.

Enligt noggranna inmätningar utförda av Norconsult har de angett att tomten är 3 291 kvadratmeter. Mot denna bakgrund är det uppenbart med hjälp av ögonmått att den av länsstyrelsen fastställda tomtplatsen är mindre än 2 000 kvadratmeter. Det tydliggörs att året 1953 inte är säkert men att tomten tillskapades någon gång

under 1950-talet. Tomten existerade 1959, när den uppvisade arrendeboken togs i bruk. Vidare anförs att strandskyddets syfte är att säkerställa att inte mer mark privatiseras i förhållande till hur det såg ut den 1 januari 1975. Strandskyddet syftar inte till att för allmänheten tillgängliggöra mark som rättsenligt privatiserats före den 1 januari 1975. Han inlämnar även en naturvärdesinventering vilken anger att det inte finns några särskilda naturvärden på tomten A.

**Länsstyrelsen** har till stöd för sitt ställningstagande anfört bl.a. följande. Länsstyrelsen har vid sitt beslut utgått ifrån hur tomten har använts och lagligen tagits i anspråk sedan strandskyddet infördes. Topografi, vegetation och övriga förhållanden på platsen har vägts in i bedömningen, men Naturvårdsverkets riktlinje om att en tomtplats vid kusten högst bör vara 1 500 kvadratmeter har även beaktats. Tomtplatsen för aktuell arrendetomt uppgår till cirka 1 800 kvadratmeter. Det är möjligt för allmänheten att komma till strandområdet dels vattenvägen, dels från norr om arrendetomten. Den topografiska höjdskillnad som finns mellan strandlinje och huvudbyggnaden har även beaktats. Att det finns ett avtal som reglerar det upplåttna området mellan markägare och arrendator föranleder ingen annan bedömning. Ett servitutsavtal reglerar enbart rådighetsfrågan över markområdet och innebär inte i sig att det upplåttna området är privatiserat. Den tomtplatsavgränsning som har gjorts hindrar inte pågående markanvändning. Området utanför den av länsstyrelsen fastställda tomtplatsavgränsningen är allemansrättsligt tillgängligt. Länsstyrelsen informerar även om att det pågår ett ansöknings- och tillsynsärende på arrendetomten avseende samtliga komplementbyggnader på tomten.

## UTREDNINGEN I MÅLET

Mark- och miljödomstolen har hållit syn och sammanträde i målet. Under sammanträdet framkom, utöver vad som angetts ovan, huvudsakligen följande. Den bod som finns nere vid stranden har ersatt en tidigare bod som enligt FB fanns på platsen sedan innan 1975. Det framgår av ortofoto att det 1974 fanns en brygga på tomten. FB uppgav att arrendet bytte ägare för uppskattnings-vis fyra år sedan.

Under sammanträdet hölls vittnesförhör med LA-Z som i huvudsak uppgav följande. Hon har ett fritidshus på arrendet D, som ligger söder om A. De köpte D när hon var nio år gammal, år 1968. Hon vet inte när huset på A uppfördes men det fanns där när de köpte arrendet 1968. Hon anser att området nere vid stranden tillhör A eftersom det är ett område som har underhållits och där man har tagit bort vass och gräs. Det går även en trappa ned från huset och finns en privat brygga där. Det har varit så sedan de flyttade dit 1968. Det är inte möjligt för allmänheten att komma till stranden vid A om det inte sker över övriga tomter som exempelvis deras tomt eller E, om man inte kommer från sjön. Hon uppgav att hon inte känner till att det skulle ha varit några utomstående som vistats på stranden på A och inte heller på deras tomt. Om det kommit någon hade hon bitt personen att avlägsna sig. Hon har aldrig hört att någon utomstående besökt stranden på A.

## **DOMSKÄL**

### **Frågan i målet**

Frågan i målet är om länsstyrelsen har haft fog för sitt beslut att bestämma tomtplatsen för arrendet A i enlighet med den bilaga som fogats till länsstyrelsens beslut, se bilaga 1 till domen.

### **Tillämpliga bestämmelser m.m.**

Tillämpliga bestämmelser m.m. framgår av länsstyrelsens beslut och nedan.

Av 7 kap. 18 f § miljöbalken följer att det i ett dispensbeslut ska anges i vilken utsträckning mark får tas i anspråk som tomt eller annars användas för det avsedda ändamålet. Bestämmelsen innebär att en tomtplatsbestämning alltid ska göras i ett beslut om dispens från strandskyddet.

Mark- och miljödomstolen antecknar att Naturvårdsverkets riktlinjer om bestämmande av tomtplats inte utgör lag eller annan författning, utan närmast är att se som en sammanställning av praxis och doktrin på strandskyddsområdet. Riktlinjerna kan ge vägledning när man bestämmer storleken av en tomtplats.

### **Tomtplatsbestämningen**

#### *Allmänna utgångspunkter*

En tomtplatsbestämning syftar till att bestämma vilket området som ska anses ingå i en bebyggelses privata zon, den så kallade hemfridszonen. Tomtplatsbestämningen är emellertid 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). Gränserna för en tomtplatsbestämning ska därför hållas åtskilda från gränserna för exempelvis en upplåten arrendetomt, som bestäms genom ett civilrättsligt avtal. En arrendetomt behöver inte överensstämma med vad som anses utgöra en etablerad hemfridszon och därmed inte heller med vad som enligt strandskyddsreglerna anses utgöra tomtplats. Det faktum att en arrendetomt har upplåtits innan strandskyddet infördes innebär inte heller att hela arrendetomten, av det skälet, kan anses utgöra tomtplats.

Vid bestämmande av en tomtplats storlek ska en bedömning göras i varje enskilt fall. Topografi och vegetation har betydelse vid avgörandet. Normalt ska en tomt inte anses gå ner till strandlinjen (se prop. 1997/98:45 del 2 s. 91). Även förhållandena på orten, antalet byggnader, deras placering på fastigheten samt kravet på att mellan strandlinjen och byggnaden säkerställa ett område för fri passage ska beaktas (se MÖD 2012:24). Trots det anförda kan brukandet av marken sedan strandskyddets inträde och förhållandena på platsen ibland vara sådana att tomtplatsen sträcker sig ned till strandlinjen.



### *Bebyggelsens karaktär*

Bostadshuset på A är en fritidshusbyggnad i ett plan som omges av två mindre komplementbyggnader. Området närmast bostadshuset består av gräsmatta, berghällar, några mindre planteringar och skogsmark.

Mark- och miljödomstolen anser att bebyggelsen på arrendetomten till sin karaktär utgörs av en låg sommarstugebebyggelse i naturnära miljö. Det medför att den hemfridszon som själva bebyggelsen ger upphov får anses relativt begränsad.

### *Parkeringen*

I den sydvästra delen av arrendetomten, ovanför branten, finns ett område som enligt CB huvudsakligen används till parkering. Området består till största delen av en plan markyta, delvis täckt av grus, och omges av ett flertal bergknallar och högväxta träd. I väster angör en smal, gräsbevuxen tillfartsväg platsen och i öster finns infarten till arrendestället E. Mot E går ett stängsel.

CB har hävdatt att området ska ingå i tomtplatsen för A. Länsstyrelsen har bestämt att området inte ska vara del av tomtplatsen.

Det aktuella området angörs av en smal, gräsbevuxen väg som på andra sidan planen övergår i en stig. Enligt mark- och miljödomstolens mening framstår det som naturligt för allmänheten att passera över denna del av arrendetomten för att nå vägen respektive den stig som går från platsen. Bostadshuset på A syns från området men avståndet tillsammans med stig, träd och bergknallar medför ändå att platsen är tydligt skild från bostadshuset. Att området används för parkering i samband med nyttjande av A medför inte i sig att området kan anses ianspråktaget som tomt. Området framstår inte heller i övrigt som privatiserat.

Domstolen instämmer därför i länsstyrelsens bedömning att området inte omfattas av den hemfridszon som bostadshuset på A ger upphov till. Området ska därför inte omfattas av tomtplatsen.

#### *Strandområdet*

Den tomtplats öster om bostadshuset som CB gör gällande i målet avgränsas i väster av en mycket brant bergsformation som leder upp till bostadshuset, i öster av strandlinjen samt i norr och söder av gränsen mot arrendetomterna E respektive D. En mycket brant trappa löper längs berget från bostadshuset ned mot strandområdet. Vid trappans slut, nere vid strandområdet, finns en mindre bod. Från strandlinjen utgår en brygga i liten vinkel.

Mark- och miljödomstolen noterade vid synen att strandområdet ligger väsentligt lägre än bostadshuset på A. Den berghäll som skiljer områdena åt är mycket brant, vilket medför att det inte går att se bostadshuset från den plats där berget möter strandområdet. Från strandlinjen skymtas endast bostadshusets tak. Vid en sådan topografi kan det svårligen hävdas att den hemfridszon som bostads-huset ger upphov till sträcker sig ända ned till strandområdet. Att bostadshuset på A, och bostadshusen på D och E, syns tydligt när man står längst ut på bryggan ändrar inte den bedömningen. Den lilla boden och de begränsade åtgärder som vidtagits med växtlighet i strandområdet medför inte att hemfrids-zonen utsträcks även till detta område. Vad vittnet LA-Z har framfört om nuvarande och tidigare användning av området samt hennes bedömning av tomtplatsens utbredning medför ingen annan bedömning.

Mark- och miljödomstolen bedömer att området inte kan nås av allmänheten från arrendetomten E och att det är tveksamt om det kan nås av allmänheten från D. Däremot kan området nås av allmänheten från vattnet och beträdas från stranden med stöd av allemansrätten.

Sammanfattningsvis instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att strandområdet inte ska ingå i tomtplatsen för A.

### **Egendomsskyddet och proportionalitetsbedömning**

CB har framfört att länsstyrelsens tomtplatsbestämning innebär en kränkning av egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen. Han anser vidare att tomtplatsbestämningen är oproportionerlig.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att tomtplatsbestämningen inte står i strid med egendomsskyddet. Vid en avvägning mellan de angelägna allmänna intressen som strandskyddsbestämmelserna avser att skydda och fastighetsägarens intressen anser domstolen att de allmänna intressena i detta fall väger tyngst. Vad CB framfört medför ingen annan bedömning.

### **Sammanfattning**

Sammanfattningsvis anser mark- och miljödomstolen att länsstyrelsen har haft fog för sitt beslut att bestämma tomtplatsen på arrendetomten A inom C i Södertälje kommun enligt vad som framgår av en bilaga till länsstyrelsens beslut. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 27 november 2019.

Anders Lillienau

Annika Billstein Andersson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Annika Billstein Andersson. Föredragande har varit beredningsjuristen Stefan Ulfswärd.