



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060209

**DOM**  
2022-03-11  
Stockholm

Mål nr  
M 15060-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-11-26 i mål nr M 5411-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

S.H.

Ombud: Advokat C.R.A.

### Motpart

Byggnadsnämnden i Göteborgs stad

## SAKEN

Föreläggande att vidta rättelse inom strandskyddsområde på fastigheten A i Göteborgs kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.
2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ändrar Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Göteborgs stad beslut den 26 november 2019, § 684, BN 2010-000230, och bestämmer att den norra mindre bryggan i punkten 1 ska vara bortforslad senast den 31 mars 2023.
3. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet i den del det avser de två flaggstängerna på berget respektive vid sjöboden.

---

Dok.Id 1794720

**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**

S.H. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska besluta att byggnadsnämndens föreläggande i den del det avser dels den mindre norra bryggan invid berget, dels de två flaggstängerna på berget respektive vid sjöboden ska vara uppfyllt 1,5 år efter det att föreläggandet fått laga kraft.

S.H. har sammanfattningsvis anfört följande. Det är omöjligt att uppfylla föreläggandet avseende bryggan och flaggstängerna inom den tid som föreskrivs i föreläggandet. Bryggan ska tas bort senast den 31 mars. För att ta bort bryggan som sammantaget väger två ton krävs pråm med lyftkran. Det är omöjligt att boka en pråm och personal inom den korta tid som är kvar innan föreläggandet ska vara uppfyllt.

Byggnadsnämnden har bestritt bifall till överklagandet. Nämnden har sammanfattningsvis anfört att åtgärderna inte bedöms medföra stora ingrepp eller kräva en större arbetsinsats varken i vatten eller på land.

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

Mark- och miljööverdomstolen anser att prövningstillstånd ska ges och att målet ska avgöras direkt.

För att minska påverkan på växt- och djurliv måste enligt underinstansernas avgöranden arbetet med att ta bort bryggan göras senast den 31 mars 2022. S.H. har pekat på de problem som finns med att på den korta tid som återstår till den 31 mars ta bort bryggan. I målet har inget framkommit som visar att bryggan har en sådan påverkan på omgivningen att det är mycket brådskande att ta bort den. Med hänsyn till att arbeten med att ta bort bryggan bara får vidtas under perioden 1 oktober – 31 mars, finner Mark- och miljööverdomstolen det rimligt att tiden för när bryggan senast ska tas bort bestäms till den 31 mars 2023. Avseende de två flaggstängerna finns inget skäl att göra någon ändring. Överklagandet i denna del ska således avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg, Johan Svensson, referent, Margaretha Gistorp och Christina Ericson (deltar inte i beslutet om prövningstillstånd).



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-11-26  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr M 5411-20

### KLAGANDE

S.H.

Ombud: Advokat C.R.A.

### MOTPART

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 1 december 2020 i ärende nr 505-320-2020, se bilaga 1

### SAKEN

Föreläggande att vidta rättelse inom strandskyddsområde på fastigheten A i Göteborgs kommun

---

### DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen, som lämnar yrkande om syn utan bifall, ändrar det överklagade beslutet endast på så sätt att punkt 1 i nämndens föreläggande ska vara fullgjord senast den 31 mars 2022.
-

### **BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun (nämnden) beslutade den 26 november 2019 att bl.a. förelägga S.H. att riva och forsla bort vissa anläggningar och anordningar på fastigheten A. Beslutet förenades med vite.

S.H. överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) som ändrade nämndens beslut endast på så vis att det inte förenades med vite och att tiden för att riva och forsla bort bryggorna förlängdes.

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

**S.H.** har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska upphäva nämndens beslut. För det fall att domstolen kommer fram till att nämndens föreläggande ska bestå yrkar han att tiden flyttas fram till 1,5 år efter det att föreläggandet vunnit laga kraft. Han har även yrkat att domstolen ska hålla syn på platsen.

Han har anfört samma grunder som i överklagandet till länsstyrelsen och tillagt bl.a. följande.

Alltjämt under ärendets handläggning har nämnden påstått att han rivit bryggorna samt uppfört dem på nytt (s.k. nybyggnation), vilket inte är korrekt. Denna villfarelse har även länsstyrelsen. Länsstyrelsen har helt och hållet grundat sin bedömning på nämndens beslut och har inte beaktat det som han framfört. Villfarelsen grundar sig i en e-post daterad den 11 juni 2017 som H skickat inom ramen för en arvstvist med sin bror.

Länsstyrelsen har inte beaktat eller bemött i vilket sammanhang e-posten har skrivits. I skrivelsen, vilken enligt föreläggandet inte utgjort beslutsunderlag, anges följande. ”Stadsbyggnadskontoret har utrett förutsättningarna på Fastigheten utifrån miljöbalken oavsett vem som lämnat in e-posten”. Detta stämmer inte. Stadsbyggnadskontoret har överhuvudtaget inte tagit ställning till i vilket sammanhang e-posten har skickats samt det syfte som ingivaren av e-posten haft.

E-posten är ingiven till stadsbyggnadskontoret av hans bror som också initierat aktuellt tillsynsärende. Det ska också nämnas att brodern initierat fler tillsynsärenden. Vid bedömning av aktuellt ärende måste det tas i beaktande mot vilken bakgrund och med vilket syfte anmälan och underlag överhuvudtaget har inkommit till stadsbyggnadskontoret.

Med stöd av e-posten har nämnden gjort bedömningen att det inte råder några tveksamheter om att han utfört delar av åtgärderna. Nämnden gör bedömningen att det skett en omfattande ombyggnation av bryggorna som gör att de får anses utgöra en nybyggnation. Nämnden har alltså valt att grunda sin bedömning på ett underlag ingivet av den person som initierat tillsynsärendet.

Länsstyrelsen har däremot tagit del av yttrandet men trots detta inte beaktat det som tidigare anförts eller funderat på i vilket sammanhang e-posten har skickats.

Länsstyrelsen har inte heller beaktat det underlag som getts in (t.ex. foton och skriftlig dokumentation). Eftersom länsstyrelsen inte heller varit på plats har de inte heller kännedom om de verkliga förhållandena på fastigheten. Om länsstyrelsen hade genomfört syn hade länsstyrelsen kunnat konstatera tydliga avvikelser från informationen i e-posten.

E-posten har skickats inom ramen för ett arvskifte där syftet varit ett helt annat än att med exakthet redovisa vilka åtgärder som genomförts på fastigheten och av vem. Parterna i tvisten har argumenterat för sin sak. I e-posten ges en generell beskrivning och grov listning av diverse åtgärder (utan att göra anspråk på att vara 100 % korrekt). Syftet var inte, som stadsbyggnadskontoret tidigare gjort gällande, att göra en ”utförlig beskrivning” utan att påvisa för broderns advokat att diverse arbeten och reparationer genomförts på fastigheten under de senaste 13 åren då H varit ägare till fastigheten. Det fanns inte heller skäl att göra åtskillnad mellan åtgärder som H (renoveringsåtgärder) respektive hans far (uppförande av bryggor m.m.) genomfört. Det H avsåg vara att förklara att H under många år lagt ner mycket arbete och pengar på renovering och reparation av byggnader och

anläggningar på fastigheten. Fastigheten har aldrig varit så välskött som den är idag. H känner såklart en stor förvåning och frustration över myndigheternas bristfälliga handläggning av ärendet samt att myndigheterna inte synat broderns agerande vad gäller anmälningar om avlopp, strandskydd, arvstvister m.m.). Mark- och miljödomstolen behöver vid genomgång av e-posten, beakta det H anfört vad gäller syftet med e-posten samt den omkringliggande situationen.

Stadsbyggnadskontoret genomförde tillsynsbesök på fastigheten den 8 september 2019. Vid besöket torde det ha varit uppenbart att bryggorna är avsevärt kortare än 100 meter. Det är högst förvånande att stadsbyggnadskontoret vid ett tillsynsbesök (som syftar till att fastslå verkliga förhållanden, notera avvikelser och observera för ärendet viktiga omständigheter) missar den ytterst viktiga informationen om bryggornas storlek. Med benämningen ”ångbåtsbrygga” ville visas att bryggorna är rejält och ordentligt byggda.

Det har inte genomförts något arbete i eller under vatten. Borrning och gjutning har skett för att laga cementfundament uppe på berget där de två längre bryggorna är förankrade på land samt för mellanbryggan som förbinder de två längre bryggorna. Lagningen har krävts då tidigare fästen gått sönder på grund av storm och is. Bryggorna har alltså underhållits och är belägna på de cementpelare som tidigare ägare uppfört.

Det har inte uppförts någon ny ramp. Den befintliga rampen har underhållits, reparerats och förbättrats.

För att påvisa att e-posten är en grov listning och därmed inte ska tillmätas betydelse i ärendet kan nämnas fler förtydliganden. ”Tre hus har byggts om”: Husen har renoverats invändigt avseende kök, isolering m.m. ”Fyra riktiga toaletter”: Det finns tre separett-toaletter plus en vattentoalett. ”13 nya sängplatser”: Det finns 11 riktiga sängplatser (sängar med ben) och två tjocka madrasser. Sängarna finns i två hus (huvudhuset samt gästhuset).

H.s uppgifter och den bevisning som ingetts visar tydligt att det varit H.s far som uppfört de aktuella byggnaderna/anläggningarna och att H endast låtit genomföra underhålls- och reparationsarbeten. Bryggan är densamma (både till storlek och utformning som den var när H tog över fastigheten). H har ställt fråga till stadsbyggnadskontoret om varifrån stadsbyggnadskontoret fått informationen om att bryggan skulle ha rivits och byggts upp på nytt. Varken stadsbyggnadskontoret, nämnden eller länsstyrelsen har dock närmare utrett eller kommenterat detta. Mark- och miljödomstolen bör särskilt ta detta i beaktande och gå igenom det underlag ingetts, vilket tydligt utvisar att ingen rivning har skett.

Fastigheten är 4 980 m<sup>2</sup>. Det område på fastigheten där bebyggelse/anläggningar, däribland åtgärderna, är belägna är dock endast 440 m<sup>2</sup> och består av 8 % av fastighetens totala yta. Mellan bostadshuset och sjöboden är det 25–30 meter. Mellan bastun/förrådsbyggnaden är det 15 meter. Mellan bastun/förrådsbyggnaden och bryggan längs med berget är det cirka 15 meter. Mellan bastun och sjöboden löper en cementerad gångväg. Längs gångvägen löper ett galvat räcke från huset ner mot sjöboden och ut på bryggorna. Bebyggelsen/anläggningarna ligger alltså tätt samlat. Flygfotot som är bilagt föreläggandet är således missvisande då det ges sken av att avståndet mellan respektive byggnader/anläggningarna inklusive åtgärderna är stort, vilket inte är fallet. Av andra fotografier ges dock en mer korrekt bild av rådande förhållanden på fastigheten. Det ska också nämnas att bryggor och byggnader funnits på fastigheten sedan tidigt 1950-tal. Från 1960-70-tal har fastigheten i princip sett ut som den gör idag (om än mer välskött).

Området om 400 m<sup>2</sup> där byggnaderna/anläggningarna är belägna utgörs av privatiserad tomtmark. Att marken på fastigheten får tas i anspråk som tomtmark har också den 11 mars 1997 beslutats av stadsdelsnämnden Styrö i Göteborgs stad (efter bemyndigande av länsstyrelsen. Då området ger en privat karaktär promenerar inte heller allmänheten över tomtmarken. Detta gäller oavsett om åtgärderna blir kvar eller inte. Då det finns ett fårstängsel som är cirka en meter högt längs med hela tomtgränsen till fastigheten är det vidare svårtillgängligt för allmänheten att ta sig till fastigheten från land. Fårstängslet har



satts upp av ägaren till fåren. Eftersom stängslet är uppsatt i strandskyddat område och i sig ger en avhållande effekt får det antas att nämnden gett dispens för att uppföra detta.

Förutom den mindre bryggan längs med berget var alla åtgärder uppförda när H tog över fastigheten. Den mindre bryggan har H dock återuppbyggt, men utefter berget i stället för fundament i vattnet. Vad avser samtliga åtgärder, förutom den mindre bryggan, ska H inte lastas för vad tidigare fastighetsägare gjort. Detta följer också av praxis.

Länsstyrelsen har anfört att även om en åtgärd inte har uppförts av H utan av tidigare fastighetsägare kan nuvarande ägare föreläggas att vidta rättelse om det är skäligt. En proportionalitetsbedömning måste alltså göras mellan exempelvis naturvårdens intresse att få en rättelseåtgärd utförd och den enskildes intresse att inte drabbas av oskäliga kostnader. Länsstyrelsen hänvisar i denna del till prop. 1981/82:220 s 138 samt MÖD 2017:16.

Förarbetsuttalandet är hämtat från proposition till ändring av naturvårdslagen, d.v.s. den lagstiftning som gällde före det att miljöbalken trädde i kraft. Synen på hur anläggningar som uppförts efter 1975 ska hanteras har därefter förändrats av praxis. Förarbetsuttalandet avser frågan huruvida en fastighetsägare ska kunna föreläggas om rättelse trots att det är en tidigare fastighetsägare som utfört åtgärderna. Det krävs att utdraget som länsstyrelsen hänvisar till läses i sitt sammanhang.

Länsstyrelsen har som stöd för sin bedömning även hänvisat till MÖD 2017:16. H ifrågasätter på vilket sätt länsstyrelsen finner att aktuellt mål skulle ge stöd för den bedömning som länsstyrelsen gjort. Tvärtom stödjer aktuellt mål H.s talan.

Mark- och miljööverdomstolen har även i senare avgöranden (MÖD:s dom av den 20 september 2019 i mål nr M 159-19) gjort samma bedömning som i MÖD 2017:16, d.v.s. att det inte är skäligt att rikta ett föreläggande om rivning på grund

av avsaknad av strandskyddsdispens mot nuvarande fastighetsägare för försumligheter hänförliga till en tidigare fastighetsägare. Avgörande vid bedömningen är, enligt MÖD, att överlåtelsen inte har varit att kringgå strandskyddsbestämmelserna samt att den nya fastighetsägaren inte haft misstanke om att strandskyddsdispens saknades. Förvärvssättet tycks dock inte ha varit något som haft betydelse vid MÖD:s bedömning.

Det förhållandet att en person fått en fastighet genom gåva innebär inte att vederbörande skulle ha mer information om fastigheten än en fastighetsägare som förvärvat en fastighet genom köp. Tvärtom är det mer vanligt att den som köper en fastighet vidtar undersökningar för att kunna göra en bedömning om fastighetens skick. Så sker inte vid en gåva. H har därmed inte haft möjlighet att upptäcka eventuella brister som påståtts.

H fick fastigheten genom gåva av sin mor. Detta skedde efter det att H.s far gått bort. Då det var H.s far som ansvarade för byggnation och tillstånd på fastigheten hade H ingen möjlighet att erhålla kunskap om fastigheten. Det fanns inte heller några omständigheter vid gåvotillfället som gav H anledning att misstänka att strandskyddsdispens saknades. Gåvan har vidare skett inom ramen för ett arvskitte. Avsikten med gåvan har därmed inte heller varit att kringgå några strandskyddsbestämmelser. Sammanfattningsvis är det oskäligt att förelägga om rivning i enlighet med Föreläggandet. H påminner även om den, i praxis fastslagna principen att beviskravet är lägre i denna typ av mål med hänsyn till att det är svårt att föra bevisning om omständigheter som ligger så långt tillbaka i tiden. (MÖD:s dom av den 9 november 2017 i mål nr M 4628-17).

En rivning skulle vara mycket kostsam. H har låtit inhämta offert för utförande av rivningsarbeten i enlighet med föreläggandet. Kostnaden uppgår till 600-700 tkr. Den stora kostnaden beror på att arbeten på en sjöfastighet som saknar access via land blir cirka 50 % dyrare än om det skulle utförts på land. Den enorma kostnaden, det faktum att det är tidigare ägare som uppfört alla åtgärder (utom den

mindre bryggan) samt att åtgärderna funnits på plats under en mycket lång tid ska vägas mot den eventuella mindre nytta en rivning skulle ge. H menar att nyttan dessutom är liten då fastigheten så som den är utformad idag ger en privatiserande effekt. Varken förrådet/bastun, båtrampen eller flaggstängerna ger någon påverkan på miljön. Vad avser bryggan vid sjöboden är miljöpåverkan (t.ex. vad gäller skuggning) endast mindre då stora delar av bryggan löper över berg.

Vad avser tidpunkt för rättelse konstaterar länsstyrelsen att tiden passerat. Länsstyrelsen sätter därför fram tiden inom vilken punkten 1 i Föreläggandet (d.v.s. rivning av bryggorna) ska vara fullgjort till senast den 31 mars 2021, d.v.s. exakt samma tidpunkt på året som i föreläggandet (där tidpunkten angavs till den 31 mars 2020). Det kan dock konstateras att länsstyrelsen inte ändrat den i föreläggandet angivna tidsperioden då rivning får ske, d.v.s. 1 oktober – 31 mars. Vad avser resterande åtgärder (förråd/bastu, båtramp och flaggstänger) ska rättelse fortfarande ske senast fyra månader efter att beslutet vunnit laga kraft. Om inte H överklagat länsstyrelsens Beslut skulle alltså sådan rättelse ha skett senast under andra halvan av april 2021. Det kan konstateras att länsstyrelsen överhuvudtaget inte beaktat de skäl som H framfört vad gäller det orimliga i att riva åtgärderna inom så snar tid samt framför allt vintertid.

Det är en orimligt kort tid att vidta rättelse. Föreläggandet strider mot förbudet mot retroaktivitet. Detsamma gäller länsstyrelsens beslut. Föreläggandet i sig strider mot förbudet mot retroaktivitet, enligt 2 kap. 10 § regeringsformen, då H ålagts att vidta rättelse inom en period som delvis redan passerat, d.v.s. under perioden 1 oktober – 31 mars. Detta gör att det är omöjligt för H att uppfylla föreläggandet i tid då två månader redan passerat sedan länsstyrelsens beslut meddelades.

Genom att rättelse ska ha skett senast den 31 mars 2021 kommer rivning att behöva genomföras vintertid under februari och mars månad. Så som tidigare nämnts är det omöjligt att ta sig till fastigheten landvägen. Den enda framkomliga vägen till

fastigheten är sjövägen. För att kunna bortforsla material från en eventuell rivning från den otillgängliga fastigheten kommer det behövas en arbetsbåt. De arbetsbåtar som finns prioriterar reparation av skador, varför det är svårt att boka dessa.

Oftast får man vänta 1-2 år oavsett vilken typ av arbete som ska utföras. Det är vidare svårt att utföra rivningsarbeten vintertid med hänsyn till dålig väderlek och is. De företag som åtar sig arbeten i skärgården har som krav på säkra arbetsförhållanden för sin personal. Detta medför att inga entreprenadföretag påtar sig ett ansvar att genomföra/slutföra ett arbete till ett visst datum. Under alla år det genomförts arbeten på fastigheten har man fått rätta sig efter när det möjligt med hänsyn till väderlek att utföra arbetena. Det finns därför inte någon faktisk möjlighet att uppfylla föreläggandet så som det är utformat. Det ska också nämnas att arbetsbåten inte kommer kunna lägga till för att transportera bort bastu, båtramp och flaggstänger när bryggorna redan är rivna.

För att kunna riva de aktuella bryggorna krävs att arbeten utförs i vatten. Sådana arbeten ska alltid föregås av en anmälan/ansökan om tillstånd till vattenverksamhet. Arbeten enligt en anmälan får tidigast påbörjas sex veckor efter det att anmälan getts in. För det fall tillstånd krävs är handläggningstiden vid domstol flera år. Om H skulle påbörja arbetena innan godkännande skett kan H göra sig skyldig till otillåten miljöverksamhet. Även på denna grund är alltså tiden, inom vilken rättelse ska ske, allt för kort. Länsstyrelsen har inte heller beaktat detta trots att länsstyrelsen torde vara medveten om de långa handläggningstiderna, särskilt med beaktande av mellankommande julledighet samt pågående pandemi.

H är bosatt i Frankrike. Pandemin påverkar möjligheten att besöka fastigheten och planera arbetet. Frankrike har restriktioner, karantän och utgångsförbud efter kl. 20.00. Vidare går det få flyg till och från Sverige. Härutöver utsätts han naturligtvis för en risk att resa till och från Sverige. Sammantaget gör detta att han inte kunnat besöka fastigheten de senaste tre månaderna. Detta ska jämföras med att han normalt sett besöker fastigheten för tillsyn cirka en gång per månad. Detta ska beaktas vid beslut om tid för rättelse.

Skyddet av djur och natur kan säkerställas genom att rättelse sker inom samma tidsperiod, 1 oktober – 31 mars, men tidigast 1,5 år efter det att föreläggandet vunnit laga kraft. Det skulle då ges tid att planera rivningsarbetena, söka erforderliga tillstånd, anlita entreprenör och arbetsbåt samt vidta arbetena under oktober månad då vädret oftast är mildare.

**Byggnadsnämnden i Göteborgs kommun** har motsatt sig överklagandet och yrkat att länsstyrelsens beslut fastställs och har till stöd för bestridandet anfört bl.a. följande.

Byggnadsnämnden vill framhålla att nämnden har tagit del av samtliga yttranden som inkommit från fastighetsägaren och hans ombud. Detta framgår av utdraget för de handlingar som presenterades för nämndens ledamöter samt från bifogat protokollsutdraget från nämndens sammanträde. "Sent inkommit yttrande" är stadsbyggnadskontorets benämning på yttrande som kommer in till nämnden efter att tjänsteskrivelsen upprättats. Synpunkter och yttranden som är kända innan tjänsteskrivelsen upprättas skrivs in i tjänsteskrivelsen. Synpunkter och yttranden som kommer in efter att tjänsteskrivelsen upprättats läggs genom så kallad dukning fram till nämndsledamöterna innan nämndens sammanträde. Som Länsstyrelsen fastslog i sitt beslut råder det ingen tvekan om att nämndens ledamöter hade kännedom om och tillgång till yttrandet innan föreläggandet beslutades. Lista över de dokument som lagts fram till nämndens ledamöter inför sammanträdet och som de hade tillgång till när föreläggandet beslutades:

#### Punkt 2. De aktuella åtgärderna

De åtgärder som omfattas av föreläggandet strider mot strandskyddsbestämmelserna och saknar strandskyddsdispens.

- Bastu/förråd
- Flaggstänger
- Båtramp
- Bryggor

#### Bastu/förråd

Byggnaden är uppförd efter generella strandskyddets införande. Byggnadsnämnden bedömer att dispens kan beviljas i efterhand. Fastighetsägaren har uppmanats lämna in ansökan om strandskyddsdispens så frågan kan prövas, men ingen ansökan är inlämnad. Av flygfoto från 2006 och flygfoto från 2008 framgår att bastu/förrådet uppförts efter att nuvarande fastighetsägare tillträtt fastigheten 2004. Vidare framgår av flygfoton att ytterligare åtgärder utförts även efter 2008.

Byggnadsnämnden motsätter sig därför fastighetsägarens uppgifter om att byggnaden funnits kontinuerligt på platsen sedan innan denne tillträdde fastigheten. Fastighetsägaren har inte styrkt sitt påstående. Fastighetsägaren beskriver ombyggnationen av förrådet/bastun med att *"förrådet är uppfört på två tidigare pelare och två nya pelare, då byggnaden gjorts något mindre än den tidigare"*.

Återuppbyggnaden bedömer byggnadsnämnden vara en bygglovspliktig och dispenspliktig nybyggnation och ingen renovering som utförts av en befintlig byggnad. Den nya byggnaden har även annan användning från förråd till bastu. Det faktum att bastun även används som förråd ändrar inte att funktionen bastu är tillkommande.

#### Båtramp

Någon form av båtramp har funnits på fastigheten sedan lång tid tillbaka, men av flygfoton framgår att den byggts till av nuvarande fastighetsägare. Första gången den byggs till är 2008 och rampen får sin nuvarande omfattning först 2010-2011. Ytterligare en omständighet som talar för att det är nuvarande fastighetsägare som byggt till rampen är att det är först på flygfoton från 2008 och framåt som det ligger båtar uppdragna på land i närhet av rampen.

Båtrampen med dess nuvarande utsträckning är uppförd efter generella strandskyddets införande. Byggnadsnämnden bedömer att dispens kan beviljas i efterhand. Fastighetsägaren har uppmanats lämna in ansökan om strandskyddsdispens så frågan kan prövas, men ingen ansökan är inlämnad.

Stora bryggan, vid sjöboden

Det fanns en mindre brygga på platsen innan det generella strandskyddets införande 1975. Efter hand har bryggan successivt byggts ut. Tidigare ägare byggde till bryggan i omgångar (den senaste 1997) men även efter nuvarande ägare tagit över fastigheten sker stora till- om- och nybyggnader av bryggan. Den röda och blå linjen i flygfotografierna markerar fastighetsgränsen.

Det finns behov av brygga på fastigheten och stadsbyggnadskontoret bedömer att det kan finnas förutsättningar att bevilja dispens, men det är ett ställningstagande som kan göras först när ansökan om strandskyddsdispens inkommit. Ansökan om dispens saknas. Dock bedömer byggnadsnämnden att det inte finns skäl för dispens för bryggornas nuvarande omfattning och utförande. Fastighetsägaren har inte visat på varför så många båtplatser skulle krävas för fastighetens behov. Det inlämnade materialet visar på en fritidsfastighet som nyttjas främst under sommarmånaderna. Byggnadsnämnden bedömer att det behovet tillgodoställs genom att viss del av bryggorna skulle kunna vara kvar. Även bryggornas utförande och placering kan ifrågasättas, då de enligt fastighetsägaren är så utsatta för väder och vind att de kräver ständiga ombyggnationer och det finns skäl att anta att dessa bryggor även framöver kommer kräva stort ombyggnads- och renoveringsbehov. Att så stora och omfattande ny- och ombyggnationer skett i vatten som aldrig prövats mot strandskyddslagstiftningen eller fått tillstånd för vattenverksamhet är olyckligt. Generellt behandlas dispenser för bryggor restriktivt, då de har en negativ påverkan på känsliga bottenar och på djur- och växtliv. Bryggor ger en starkt privatiserande effekt och motverkar allmänhetens tillgång till kusten och är negativt för friluftslivet. Sett från land och utifrån vattnet ger dessa bryggor ett visuellt intryck som avhåller allmänheten. De är precis som fastighetsägaren själv uttrycker det rejält och ordentligt byggda. Bryggorna signalerar tydligt att allmänheten inte har tillträde och detta strider mot strandskyddets syften. Den norra delen av bryggan skär av stor del av inloppet till den skyddade viken. Bryggans

privatiserande effekt blir avhållande för allmänhetens tillträde. Via viken ges även allmänheten tillträde vattenvägen till grannfastigheten B.

#### Den mindre bryggan, vid båtrampen

Som framgår av fotomaterialet har det inte funnits brygga där på många år och den dyker upp på flygfoton första gången 2016. På foton från 1970-tal finns betongpelare som indikerar att det funnits en brygga som gått rakt ut i viken från land. Skäl för dispens bedöms inte föreligga.

#### Åtgärder vidtagna av tidigare ägare och proportionalitet

Sammanfattningsvis konstaterar byggnadsnämnden att samtliga åtgärder som omfattas av föreläggandet kräver strandskyddsdispens och att samtliga saknar dispens. Fastighetsägaren har själv vidtagit eller vidareutvecklat åtgärderna och har uppmanats söka dispens för delar av åtgärderna, men har inte inkommit med någon ansökan för strandskyddsdispens. Skäl föreligger att förelägga om rivning.

Av 26 kap. 12 § MB framgår att om en tidigare ägare av en fastighet kunnat föreläggas att avhjälpa skada eller olägenhet som uppstått vid deras användning av en fastighet enligt bl.a. 7 kap. miljöbalken så får en tillsynsmyndighet ge ett föreläggande mot en ny ägare om det är skäligt. Byggnadsnämnden bedömer det som skäligt att förelägga nuvarande fastighetsägare även om några av åtgärderna påbörjats av tidigare ägare. Nuvarande ägare har i samtliga fall fortsatt att utveckla åtgärderna. Byggnadsnämnden bedömer att bevisläget i detta fall är väl underbyggt med flygfoton och då de åtgärder som utförts av tidigare ägare är utförda i nutid och sträcker sig inte alltför långt bak i tiden. En fastighetsägare har ett ansvar att söka dispens innan dispenspliktiga åtgärder vidtas. Fastighetsägarens ansvar kan även omfatta åtgärder som utförts av tidigare ägare. När det kan anses skäligt kan det då leda till att nuvarande fastighetsägares ansvar även kan innefatta att rätta sådana åtgärder som tidigare ägare utfört och som inte kan ges bygglov eller dispens i efterhand. I detta fall har fastighetsägaren fortsatt utveckla de olovliga åtgärderna. De har också ursprungligen vidtagits i närtid i förhållande till



nuvarande fastighetsägares förvärv av personer närstående fastighetsägaren. Omständigheterna på fastigheten kan till viss del antas vara kända för honom. Den största delen av kostnaderna för ett återställande hänför sig också till kostnader för åtgärder som nuvarande fastighetsägare själv har vidtagit. Detta innebär att det är uppenbart att kraven som ställs är skäligen. Fastighetsägarens kostnader och hans enskilda intressen ska ställas i proportion till det allmänna intresset, påverkan på djur- och växtliv och effekter på friluftsliv och allemansrätt. Det allmänna intresset har företräde och skäl finns att förelägga nuvarande fastighetsägare.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen ska hålla syn i ett mål som detta om det behövs (3 kap. 5 § lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar). Mot bakgrund av tillgängligt material och den prövning som domstolen har att göra i målet bedöms att syn inte behövs. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Genom utredningen i målet, främst flygfoton från olika år och uppgifter som klaganden själv lämnat – i nu aktuellt mål och under handläggningen hos nämnden och länsstyrelsen, står klart att de åtgärder som omfattas av nämndens föreläggande är utförda i tiden efter att området kommit att omfattas av strandskydd. Vad beträffar bastu/förrådsbyggnad konstateras därvid att den har ändrats i förhållande till tidigare byggnad på platsen, i sådan omfattning att den får anses som en ny byggnad och därmed träffas direkt av förbudet i 7 kap 15 § 1 miljöbalken. Övriga åtgärder som omfattas av föreläggandet träffas av förbudet i 7 kap 15 § 2 miljöbalken, eftersom de får anses hindra eller avhålla allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. Domstolen anser i sammanhanget att vad som framkommit i målet inte föranleder annan bedömning än att området där åtgärderna utförts är allemansrättsligt tillgängligt. Dessutom träffas åtminstone bryggorna av förbudet i 7 kap 15 § 4 miljöbalken, med hänsyn till bryggornas inverkan på livsvillkoren för det marina växt- och djurlivet.

Utgångspunkten för bedömningen är således att samtliga åtgärder som omfattas av nämndens föreläggande utförts i strid med strandskyddsförbuden. Det saknas även dispens från strandskyddsförbuden för de aktuella åtgärderna.

Mark- och miljödomstolen anser att det har funnits laglig grund för nämnden att förelägga S.H. avseende åtgärder som utförts efter att han tillträdde som ägare av fastigheten. Vad beträffar åtgärder som kan ha vidtagits av tidigare ägare gör domstolen följande bedömning. S.H. har förvärvat fastigheten genom gåva år 2004. Det har i och för sig inte framkommit något som tyder på att överlåtelsen skedde i direkt syfte att kringgå strandskyddsbestämmelserna. Det förhållande att överlåtelsen skett från en nära familjemedlem, och att fastigheten dessförinnan varit i familjens ägo, talar dock för att S.H. insett att utförda åtgärder stred mot strandskyddsförbuden och att de saknade dispens. Även det förhållande att S.H. på egen hand efter gåvotillfället vidtagit dispenspliktiga åtgärder, utan dispens, talar för sådan insikt. Detta har dock inte hindrat honom från att motta gåvan av fastigheten. Mot den bakgrunden, och med hänsyn till det starka allmänna intresse som strandskyddet representerar, anser domstolen att nämndens föreläggande mot S.H., som ny ägare av fastigheten, är skäligt. I det sammanhanget har domstolen beaktat också kostnaden för att efterkomma föreläggandet. Föreläggandet är även i övrigt proportionerligt.

Mot bakgrund av ovan redovisad bedömning ska överklagandet avslås. Eftersom tiden för fullgörande av föreläggandets första punkt numera har gått ut behöver emellertid tiden förlängas. Domstolen ser därmed anledning att sätta den frist som framgår av domslutet ovan.

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

Överklagande senast den 17 december 2021.

Kristian Andersson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Kristian Andersson, ordförande, och tekniska rådet Sofia Book. Föredragande har varit beredningsjuristen Sandra Persson.



## 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).