



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060106

**DOM**  
2023-05-17  
Stockholm

Mål nr  
M 10725-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-08-24 i mål nr M 1039-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

H.F

### Motpart

1. Länsstyrelsen i Gävleborgs län

2. Bygg- och miljönämnden i Söderhamns kommun

## SAKEN

Strandskyddsdispens för bostadshus på fastigheten X i Söderhamns kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1916308

**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

H.F har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut.

**Bygg- och miljönämnden i Söderhamns kommun** har medgett H.F talan.

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

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

H.F har anfört bl.a. följande. Mark- och miljödomstolen har inte beaktat hur de befintliga byggnaderna används. Den nordöstra delen av fastigheten består av en tillfartsväg och en parkering och är inte värdefull för det rörliga friluftslivet. Den nya byggnaden kommer att sakna fönster åt nordost. Om domstolen skulle anse att det nordöstra hörnet av tomten är allemansrättsligt tillgängligt, är hon beredd att flytta byggnaden tio meter söderut. Den planerade byggnaden kommer att ligga längre från vattnet än det befintliga fritidshuset. Att det blir större fönster på den nya byggnaden gör inte att hemfridszonen utökas mer än obetydligt. När hon köpte fastigheten 2013 uppgav de tidigare ägarna att friggeboden funnits där i cirka fem år. På grund av då gällande föreskrifter krävde den inte strandskyddsdispens.

H.F har i Mark- och miljööverdomstolen inkommit med en handling utvisande plan- och fasadritning för den ansökta byggnaden.

**Länsstyrelsen i Gävleborgs län** har gett in ortofoto från 1975 och anfört bl.a. följande. Av ortofotot framgår att en eventuell hemfridszon begränsades av växtligheten på platsen. Det är inte visat att den markberedning som vidtagits efter 1975 har gjorts i enlighet med strandskyddsbestämmelserna. Det är inte heller visat att några andra byggnader eller anläggningar än fritidshuset och gäststugan har funnits på platsen sedan 1975 eller uppförts i enlighet med strandskyddsbestämmelserna därefter.

Därmed går det inte att avgöra om området mellan bebyggelsen ska anses vara ianspråktaget. Även om domstolen bedömer att området mellan byggnaderna lagligen tagits i anspråk, anser länsstyrelsen att de stora fönsterpartierna mot strandlinjen innebär att hemfridszonen utvidgas mer än obetydligt.

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

Mark- och miljööverdomstolen har att pröva den ansökan om dispens som legat till grund för nämndens beslut. Någon annan placering av byggnaden än den som angetts i ansökan kan därför inte prövas i målet.

H.F har som särskilt skäl för dispens anfört att området som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken). Bestämmelsen tar närmast sikte på åtgärder på mark som utgör tomt kring befintliga bostadshus eller där allemansrätten annars är utsläckt (se NJA 2020 s. 1129). Det är H.F som har att visa att det finns förutsättningar för att meddela strandskyddsdispens.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att området kring det befintliga fritidshuset är att anse som lagligen ianspråktaget och att gäststugan ingår i fritidshusets hemfridszon. Vad gäller friggeboden har H.F inte visat att den tillkommit i enlighet med gällande strandskydds-bestämmelser eller att den skulle vara undantagen från dispensplikt med stöd av föreskrifter från länsstyrelsen (jfr MÖD 2009:35). Det är inte heller visat att övriga åtgärder som vidtagits på fastigheten följt gällande strandskyddsbestämmelser. Liksom mark- och miljödomstolen bortser därför Mark- och miljööverdomstolen från dessa vid dispensprövningen.

Det planerade fritidshuset är väsentligt större än de befintliga byggnader som visats vara lagliga, dvs. fritidshuset och gäststugan. Det nya fritidshuset ska placeras strax öster om det befintliga fritidshuset och ligga närmare fastighetens norra gräns. Frågan är därmed om det planerade fritidshuset kommer att få en privatiserande verkan även utanför hemfridszonen.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att det planerade fritidshuset med hänsyn till dess utformning, storlek och placering skulle få en privatiserande effekt på mark som är allemansrättsligt tillgänglig och att hemfridszonen skulle utvidgas mer än obetydligt. Genom det upphöjda läget och de stora fönsterpartierna åt nordväst skulle byggnaden även ge upphov till en inte obetydlig privatiserande effekt i vattenområdet. Strandskyddsdispens kan därför inte ges med stöd av 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken. Det föreligger inte heller skäl för dispens på någon annan grund.

Enligt Mark- och miljööverdomstolen väger det allmänna intresse som strandskyddet ska skydda tyngre än H.F:s enskilda intresse av att få utföra åtgärden. Det är därför inte oproportionerligt att neka dispens för den sökta åtgärden. Överklagandet ska därmed avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark, Lars Olsson, Li Brismo och Katarina Welin, referent.

Föredragande har varit Leonard Örner.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-08-24  
meddelad i  
Östersund

Mål nr M 1039-22

## PARTER

**Klagande**  
H.F

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Gävleborgs läns beslut den 15 februari 2022 i ärende nr 6777-2021,  
se **bilaga 1**

## SAKEN

Strandsskyddsdispens på fastigheten X, Söderhamns kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

## **BAKGRUND**

Bygg- och miljönämnden i Söderhamns kommun (nämnden) beslutade den 26 augusti 2021 (dnr B-2021-279) att bevilja strandskyddsdispens för att uppföra ett fritidshus på fastigheten X i Söderhamns kommun. Befintlig huvudbyggnad och två komplementbyggnader avses rivas.

Länsstyrelsen i Gävleborgs län (länsstyrelsen) beslutade den 15 februari 2022 att upphäva beslutet. Beslutet redovisas i **bilaga 1**.

H.F har nu överklagat beslutet till mark- och miljödomstolen.

## **YRKANDEN M.M.**

H.F har yrkat att mark- och miljödomstolen ska bevilja strandskyddsdispens i enlighet med nämndens beslut. Hon har även yrkat, såsom det får förstås, att domstolen håller syn på platsen.

Hon har anfört bland annat följande till stöd för talan.

### *Ärendebeskrivning*

Hon köpte fastigheten 2013 tillsammans med sin make. Fastigheten bildades genom avstyckning 1969. Redan i början av 1960-talet utfördes bebyggelse med fritidshus och gäststuga på tomten. På tomten finns ett fritidshus, en gäststuga, en friggebod (övernattningsrum), ett inglasat uterum samt en liten tc-byggnad (utedass). Samtliga byggnader fanns där när de övertog fastigheten. De vill nu bygga ett helt nytt fritidshus i bättre standard och som är mer ändamålsenligt för deras familj. Det befintliga fritidshuset är litet och olämpligt att renovera eller bygga till. De har använt fritidshuset tillsammans med två andra byggnader där de har sovmöjligheter. De avser att bygga ett nytt fritidshus om ca 84 kvm och riva, alternativt frakta bort, det befintliga fritidshuset och de två gäststugorna som tillsammans har en area om 55 kvm. Efter åtgärden blir då bebyggelsen på tomten ett, enligt dagens standard, normalstort fritidshus och ett inglasat uterum. Det nya fritidshuset kommer att

uppföras i ett mer tillbakadraget läge på tomten från stranden jämfört med det befintliga fritidshuset.

*Yttrande över länsstyrelsens motivering av sitt beslut*

Det inte kan råda något tvivel om att fritidshuset (25 kvm BTA) och gäststugan (20 kvm BTA) är de ursprungliga byggnaderna, uppförda under 1960-talet, och att de låg till grund för fastighetsbildningen. Ett lagligt ianspråktagande har skett när byggnaderna uppfördes. En hemfridszon är vidare inte eventuell, utan finns alltid runt ett fritidshus. Klaganden hänvisar härvid till Naturvårdsverket vägledning. Vad gäller storleken på en hemfridszon brukar det bl.a. diskuteras kring synligheten från bostadsbyggnaden och risken för störningar. I juridisk litteratur är dock de flesta överens om att 15-20 meter runtomkring bostadsbyggnaden anses höra till hemfridszonen. Alla komplementbyggnader på fastigheten ligger inom ett sådant avstånd från fritidshuset.

Friggeboden (10 kvm BTA) har, enligt uppgift, kommit på plats ca fem år före deras köp av fastigheten 2013. Friggeboden har då uppförts under den tid då det inte behövdes någon dispens från strandskyddet om komplementbyggnad inte placerades närmare strandlinjen än huvudbyggnaden, dvs. före 2010. De har förbättrat friggeboden med målning m.m. Ett lagligt ianspråktagande har skett när byggnaden uppfördes. Det inglasade uterummet var en byggnad i dåligt skick och har troligtvis funnits på plats sedan mycket lång tid tillbaka. De har rustat upp byggnaden och avser behålla den efter att det nya fritidshuset byggts.

Av nämndens beslut framgår att dispensen inte är prövad som en ersättningsbyggnad. Ändå skriver länsstyrelsen att det är en ersättningsbyggnad. Vad gäller ersättningsbyggnad står det inget i lagstiftningen om byggnads storlek, utformning och placering, och inte heller i propositionen 2008/09:119 står skrivet att sådana krav ställs, utan bara att komplement- eller ersättningsbyggnad *för samma ändamål* som en befintlig eller nyligen avlägsnad byggnad kan vara skäl för dispens.

Om det fanns ett krav på att en ersättningsbyggnad skulle vara likadan som befintlig byggnad skulle den förändring som har skett och ständigt sker i Sverige när nya byggnader uppförs inom strandskyddsområde vara omöjlig. De nya husen som uppförs byggs inte likadant som de som fanns där ursprungligen. Detta är möjligt då strandskyddet är utsläckt inom tomten. Prövningen i ärendena sker naturligtvis utifrån om åtgärden kan tillåtas gentemot strandskyddets syften. Det finns inget som säger att det inte skulle vara möjligt att uppföra en huvudbyggnad som är större än den som tidigare finns på en lagligt ianspråktagen tomt. Klaganden hänvisar härvid till t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i mål nr M 8417-16 och M 6485-17. Deras ärende är vidare inte alls jämförbart med förhållandena i Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr M 9520-15.

Det stämmer att byggnaden uppförs till stor del på ett område som idag är obebyggt, men det är mitt mellan tre befintliga byggnader som är lagligt uppförda på en lagligt ianspråktagen tomt där en hävdad hemfridszon finns sedan långt tillbaka.

Allmänhetens tillgång till området är utsläckt. Hur länsstyrelsen kan komma till slutsatsen att området är allemansrättsligt tillgängligt och att det särskilda skäl som åberopas inte gäller är ett mycket märkligt konstaterande. I deras fall finns det särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken. Allmänheten har ingen tillgång till det nu aktuella området inom fastigheten. Djur- och växtliv påverkas inte heller (jfr 7 kap. 13 § miljöbalken). Syftet med strandskyddsbestämmelserna påverkas således inte. Slutligen kan länsstyrelsens intresseavvägning inte vara i överensstämmelse med 7 kap. 25 § miljöbalken.

### *Övrigt*

Tyvär blev den situationsplan som låg till grund för nämndens och länsstyrelsens beslut felaktig vad gäller storleken på det inritade nya fritidshuset. Skalan blev helt fel och skissen visar en byggnad som är i storleksordning ca dubbelt så stor som den skulle vara ritad. Länsstyrelsen kan naturligtvis fått uppfattningen av den skissen att det skulle bli en mycket stor byggnad i förhållande till de befintliga byggnaderna och tomten. Klaganden hänvisar härvid bl.a. till en ny situationsplan, som bättre stämmer överens med befintliga förhållanden och det nya fritidshuset.



### *Sammanfattning*

De anser att inget talar emot de nedanstående två förutsättningarna till dispens:

- fritidshuset uppförs inom en sedan lång tid tillbaka etablerad bostadstomt, och det särskilda skäl till dispens som anges i 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken är tillämpligt, samt

- syftet med strandskyddet, dvs. att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, påverkas inte.

Till överklagandet bifogas en situationsplan, fotografier och ett flygfoto.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

### **Syn**

Mark- och miljödomstolen ska hålla syn på platsen om det behövs, se 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar. Domstolen anser att den utredning som finns i målet är tillräcklig och att det därför inte finns anledning att hålla syn.

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

H.F har ansökt om strandskyddsdispens för att ersätta ett fritidshus och två komplementbyggnader (en stuga och en friggebod) med ett nytt fritidshus. Frågan är därför om strandskyddsdispens kan ges för byggnaden.

Strandskyddet är ett starkt allmänt intresse. Utgångspunkten är därför att strandskyddet i normalfallet har företräde framför andra allmänna eller enskilda intressen (se prop. 2008/09:119 s. 53). Det finns dock en möjlighet att i det enskilda fallet ge strandskyddsdispens om det finns särskilda skäl. Ett sådant särskilt skäl är om området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, se 7 kap. 18 c § första stycket 1 miljöbalken. Med bestämmelsen avses framförallt mark som lagligen har tagits i anspråk för befintliga bostads- och fritidshus med tillhörande tomtmark. Hur stort område kring en sådan

byggnad som anses ianspråktaget beror på omständigheterna i det enskilda fallet. En omständighet som kan påverka bedömningen är om det på fastigheten finns annan bebyggelse invid huvudbyggnaden som bildar en sammanhållen enhet med denna (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 juni 2015 i mål M 10247-14). Det bör för tydlighetens skull nämnas att en hemfridszon inte nödvändigtvis motsvarar de genom avstyckning bestämda gränserna för en fastighet. Hemfridszonen kan vara mindre. Den del av en fastighet som inte utgörs av hemfridszon är vanligtvis allemansrättsligt tillgänglig. Det allemansrättsligt tillgängliga området kan, om det inte kan nås från landsidan utan inkräkning på hemfridszonen, vara tillgängligt från vattnet med såväl båt som till fots vintertid när isen har lagt sig.

H.F avser att ersätta befintligt fritidshus med ett nytt fritidshus som blir mer än tre gånger så stort som det fritidshus det ska ersätta (25 kvm jämfört med 84 kvm). Mark- och miljödomstolen anser, liksom länsstyrelsen, att det nya fritidshuset inte är en tillåten ersättningsbyggnad i den betydelse det har getts i rättspraxis, eftersom det i storlek, och även placering, avviker mer än obetydligt från det befintliga fritidshuset (se Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i målen M 9520-15 och M 1275-17).

Fråga uppstår då om tomtplatsen redan kan anses ianspråktagen på sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Av utredningen i målet framgår bl.a. följande. Fastigheten är 2 300 kvm. Ett mindre fritidshus (25 kvm) är beläget i mitten av fastigheten med en mindre stuga (20 kvm) och en friggebod (10 kvm) i nära anslutning. Vid strandlinjen finns även en inglasad veranda. På fastigheten finns gräsmatta, hårdgjorda ytor och enstaka träd. Fastigheten gränsar i öster mot en mindre väg.

Mark- och miljödomstolen anser, till skillnad från länsstyrelsen, att det genom de lantmäteriförrättningshandlingar som förekommer i ärendet är visat att befintligt fritidshus och stugan (placerad öster om fritidshuset) funnits på platsen sedan 1960-talet, dvs. innan strandskyddslagstiftningen trädde i kraft. Området kring fritidshuset ska därmed anses lagligen ianspråktaget. Komplementbyggnader har

normalt ingen egen hemfridszon. Domstolen bedömer dock att fritidshuset och stugan bildar en sådan sammanhållen enhet att även stugan ingår i fritidshusets hemfridszon.

Av utredningen i målet är däremot inte visat att övriga åtgärder som vidtagits på fastigheten efter 1975 gjorts i enlighet med gällande strandskyddsbestämmelser varför domstolen bortser från dessa vid dispensprövningen. Det bör i sammanhanget även uppmärksammas att en klippt gräsmatta inte heller i sig genererar någon hemfridszon (se MÖD M 10949-19).

Även med hänsyn tagen till stugan är den hemfridszon som finns runt fritidshuset inte så vidsträckt att hela fastigheten omfattas. Byggnaderna på kringliggande fastigheter har heller enligt mark- och miljödomstolens mening inte sådan avhållande effekt att de kan anses ta i anspråk denna del av fastigheten. Fastighetens nordöstra del är därmed allemansrättsligt tillgänglig. Fritidshuset kommer således medföra att hemfridszonen utökas och att det område som ska vara tillgängligt för allmänheten inskränks (se MÖD 2009:35 och Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål M 10901-14).

Mark- och miljödomstolen anser sammantaget att det nya väsentligt större fritidshuset, med en annan placering än det befintliga fritidshuset, medför en utvidgning av hemfridszonen på bekostnad av det område som är tillgängligt för allmänheten i en inte obetydlig omfattning. Det förhållandet att hemfridszonen utökas i annan riktning än mot vattnet påverkar inte den bedömningen. Strandskyddsdispens för aktuell placering av fritidshuset kan därmed inte ges på den grunden att området redan är ianspråktaget. Vad H.F anfört medför ingen annan bedömning.

Mark- och miljödomstolen noterar vidare att det saknas fasadritningar för den ansöka byggnaden. Avsaknaden av ritningar saknar dock, enligt domstolens bedömning, betydelse för utgången i målet. Något särskilt skäl för dispens på någon annan grund har inte framkommit. Omständigheterna är inte heller sådana att ett

avslag på ansökan strider mot proportionalitetsprincipen. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 14 september 2022. Prövningstillstånd krävs.

Anna Uddenberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anna Uddenberg, ordförande, och tekniska rådet Ragnar Asklund. Föredragande har varit beredningsjuristen Tove Larsson.