



LUND UNIVERSITY

Allemansrätten vid bygglov och fastighetsbildning

Warnquist, Fredrik; Sjöstrand, Malin

2018

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Warnquist, F., & Sjöstrand, M. (2018). *Allemansrätten vid bygglov och fastighetsbildning*. Abstract från Hinder mot markexploatering, Lund, Sverige.

Total number of authors:
2

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

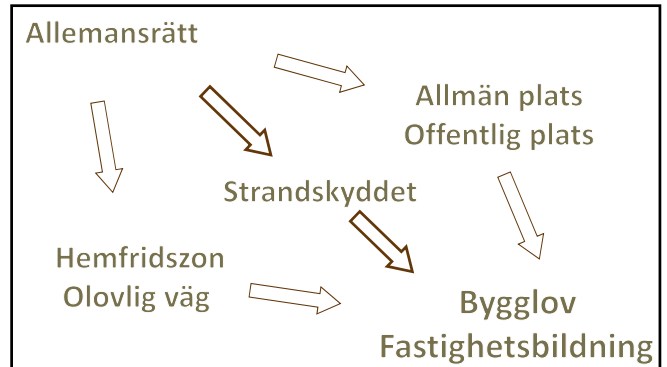
Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00



Begrepp: Fastighet & tomt

- **Fastigheter**, äganderättsliga enheter, olika ändamål: bostad, jordbruk, skogsbruk mfl (JB 1:1)
- **Tomt** är mark som är avsedd för en eller flera byggnader eller som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål (PBL 1 kap. 4 §)
- **Tomt** är inte samma sak som **fastighet**, men de kan överensstämma med varandra

Allemansrätt

Allemansrättens innehåll och omfattning

Det finns ingen lag om allemansrätt men allemansrätten nämns i:

- Regeringsformen 2 kap. 15 § 4 st
- Alla ska ha **tillgång till naturen** enligt allemansrätten [...]
- Regler för allemansrättens utövande: MB 7 kap. 1 §
- var och en som utnyttjar allemansrätten eller annars vistas i naturen skall **visa hänsyn och varsamhet** i sitt umgänge med den.
Vad som anses ingå i allemansrätten framgår istället indirekt av annan lagstiftning.
- Vitlavsfallet NJA 1986 s 637 och försränningsfallet NJA 1996 s 495

Varför blir allemansrätten relevant?

- Bakom allemansrätten finns ett politiskt ställningstagande om att **allmän tillgång till naturen är ett viktigt skyddsvärt värde** som riskerar att inskränkas vid hög exploateringsgrad eller vid privatisering av naturområden.
- Då allemansrätten gäller **tillgång till naturen** påverkar den all natur – vad vi nu avser med det.
- Det rörliga friluftslivet är ett **riksintresse** som skyddas och omfattar stora delar av Sverige MB 3:6 & 4:2

Hemfridszon Olovlig väg

Allemansrätten och brottsbalken

- Allemansrätten på tomt inskränks genom BrB 12:4 som förbjuder olovlig passage om tomt, plantering eller annan äga kan skadas därav.
- Allemansrätten sträcker sig vanligen fram till bostädernas hemfridszon.
- Straffrättsliga regler sätter gränser
 - ringa skadegörelse BrB 12:2
 - överkan BrB 12:2 a
 - tagande av olovlig väg BrB 12:4
 - hemfridsbrott, olaga intrång BrB 4:6

Hemfridszonens omfattning och gräns

- **Hemfridszon** – inte samma som tomt men kan vara det.
- Hemfridszon är området närmast runt ett **bostads- och fritidshus** där den boende har rätt till ett privat område och att få vara ostörd.
 - Sommarstugor har hemfridszon året om (SveahovR B 1716-16)
 - Lokala traditioner kan påverka hemfridszonens storlek.
 - Vanligen 20-50 meter från bostad, men i en herrgårdspark kan hemfridszon sträcka sig 125 meter RÅ 1991 ref. 54
 - Omfattar inte vattenområde utanför bastubyggnad MMD Nacka 17/4-13 (M 3575-12)
 - Lusthus saknar hemfridszon MÖD 12/11-13 (M 4081-13)
- Markerad hemfridszon har avhållande effekt på allmänhetens tillträde
- Det allemansrättsligt otillåtna området är större än det straffbelagda området! Jfr **BrB 4:6: hemfridsbrott** att olovligen intränga eller kvarstanna där annan har sin bostad, vare sig det är rum, hus, gård eller fartyg. Det skyddade området omfattar ibland en gårdsplan eller kringliggande villaträdgård, men behöver inte omfatta mer än själva bostaden.

Allmän plats Offentlig plats

Allemansrättens motsvarighet i stadsmiljö

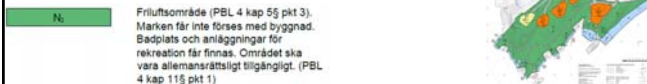
- **Allmän plats** regleras i PBL: Kommunen kan i detaljplan bestämma att plats kan vara allmän.
 - PBL 1 kap. 4 § Allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.
- **Offentlig plats** anges i Ordninglagen: Allmänt tillgängliga trafikområden av skilda slag
 - Ordnl. 1 kap. 2 § Med offentlig plats enligt denna lag avses
 - 1. allmänna vägar,
 - 2. gator, vägar, torg, parker och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål,
 - 3. områden som i detaljplan redovisas som kvartersmark för hamnverksamhet, om de har upplåtits för detta ändamål och är tillgängliga för allmänheten, samt
 - 4. andra landområden och utrymmen inominus som stadigvarande används för allmän trafik.
 - ...en kommun får föreskriva att anläggningar för lek, idrott, camping eller friluftsliv, badplatser, järnvägsområden, begravningsplatser och andra sådana områden, om de inte omfattas av bestämmelserna i första stycket, skall jämställas med offentliga platser...

Allemansrättens betydelse för planering

- Vilka hänsyn kan/bör/får tas till allemansrätt vid detaljplanering? Ex.
- 2 kap PBL Allmänna och enskilda intressen
 - 3 § 2 p god livsmiljö som är **tillgänglig** och användbar för alla samhällsgrupper
 - 4 § mark bebyggas endast om den ur allmän synpunkt är lämplig för ändamålet
- 6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till
 - 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan

Allemansrätt kan inte regleras i detaljplan - MÖD P 11919-17

- Kommunfullmäktige antog en detaljplan där syftet var att möjliggöra byggandet av en semesteranläggning
- MMD upphävde hela detaljplanen. MMD ansåg bl.a. att det i PBL saknas möjlighet att för **kvartersmark** föreskriva att området ska vara allemansrättsligt tillgängligt.
- MÖD upphävde inte detaljplanen men föreskriften om att området ska vara allemansrättsligt tillgängligt i planbestämmelsen N₂ upphävdes (kommunen medgav upphävandet).



Strandskydd

Strandskyddet - allemansrättens bästa vän?

- Ett av strandskyddets skyddsobjekt är allemansrättslig tillgänglighet.
 - MB 7 kap. 13 §: strandskyddsreglerna syftar bl. a. till att **långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden.**
- MB 7 kap. 15 § hindrar exploatering i strandskyddsområde – om det **hindrar eller avhåller allmänheten** från att beträda ett område där de annars skulle ha fått färdas fritt
- Dispens kan ges under förutsättning att det behövs för att tillgodose angelägna allmänna intressen eller för att utveckla landsbygden – men kan även enligt 7 kap 18c § meddelas för ett område som **redan har tagits i anspråk** på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften.

Villkor och tomtplatsbestämning

- Strandskyddsdispenser får förenas med villkor MB 16:2
 - Ex villkor om att sätts upp ett staket i tomtgränsen för att därmed visa allmänheten var den får gå (prop. 1997/98:45 Del 2 s 91)
- Tomtplatsbestämning MB 7:18 f
 - syftar till att bestämma gränsen mellan det område inom vilket markägaren kan hävda en privat zon och det område som allmänheten har möjlighet att nyttja

Områdesskydd

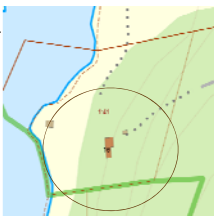
- Överskridande av MB 7:15 är **straffsanktionerat som brott** mot områdesskydd eller förseelse mot områdesskydd:
 - MB 29 kap 2 § 2 p i ett strandskyddsområde uppför en byggnad eller vidtar någon annan åtgärd som är förbjuden enligt 7 kap. 15 §
 - MB 29 kap 2 a § ... den som med uppsåt eller av oaktsamhet bryter mot en föreskrift eller bestämmelse som med stöd av 7 kap. har meddelats eller i det enskilda fallet beslutats för skyddet av en nationalpark, ett naturreservat, ett kulturresevat, ett biotopskyddsområde, ett djur- och växtskyddsområde, ett strandskyddsområde eller ett vattenskyddsområde...

Strandskyddet i olika prövningar

1. Strandskyddsdispens (M-mål)
 2. Lantmäteriförrättningar (F-mål)
 3. Detaljplaner (P-mål)
- Men inte vid bygglov...

Strandskyddsdispens MÖD 2009:35 (M-mål)

- En bostadsfastighet med 6 720 kvm (land)
- Bildades år 1954 för bostads- och rekreationsändamål (torskmyjölsfabrikens personal).
"Avstyckningen föranleder icke något intrång i allmänhetens möjligheter att idka friluftsliv."
- Strandskyddsdispens för en gäststuga 40 m från befintligt bostadshus. Gäststugan skulle enligt MÖD förläggas i utkanten av hemfridszonen. $(40+40) \cdot (40+40) = 6400$ kvm



Strandskyddsdispens MÖD 2009:35 forts

- MÖD generellt: En förutsättning för en dispens för en ny komplementbyggnad är att hemfridszonen inte utvidgas annat än obetydligt. Det måste då beaktas vilken **faktisk avhållande effekt** den nya byggnaden har med hänsyn till dess karaktär och storlek samt förhållandena i omgivningen.
- MÖD i det aktuella fallet: "Genom den nya byggnadens karaktär och storlek kommer **hemfridszonen att utvidgas** och gälla mark som idag är allemansrättsligt tillgänglig inom fastigheten. Utvidgningen kan inte anses obetydlig."

Strandskyddsdispens med villkor - MÖD M 8417-16

- Kommunen avslag ansökan om strandskyddsdispens för nybyggnad av fritidshus 50 kvm (ett komplement till befintlig huvudbyggnad 50 kvm)
- Länsstyrelsen höll med kommunen
- MMD ansåg att fritidshuset skulle ge en "**avhållande effekt**" utanför fastighetens gränser, det gick därför inte att bevilja strandskyddsdispens. Huset skulle uppföras 5m från fastighetsgräns.



Strandskyddsdispens med villkor - MÖD M 8417-16 forts

- MÖD beviljade dispens men med villkor att huset inte får förses med fönster på den sida som vetter mot fastighetens södra gräns (5m bort)
- "En förutsättning är emellertid att byggnaden inte utvidgar **hemfridszonen utanför fastigheten**." Genom villkoret undviks detta.
- Se även MÖD M 5472-17 som gällde en ersättningsbyggnad som MÖD gjorde fönsterlös åt ett väderstreck med samma motivering

Strandskyddsdispens ersättnings- byggnad - MÖD M 1117-17

- Ett bostadshus 20 kvm hade ersatts med ett nytt bostadshus 200 kvm
- Fastighetsägaren sökte dispens i efterhand
- Kommunen beviljade, Länsstyrelsen upphävde strandskyddsdispensen
- MMD beviljade dispens
- Den nya bostadsbyggnaden är delvis placerad inom befintlig tomplats för de äldre byggnaderna och hemfridszonen utökas endast obetydligt.



Strandskyddsdispens ersättnings- byggnad - MÖD M 1117-17 forts

- Hela fastigheten har sedan den avstyckades 2003 varit hävdad som tomtplats och får tas i anspråk som tomt
- MÖD beviljade inte dispens
 - Byggnadens utformning mot väster och den dominerande placeringen nära den västra fastighetsgränsen har en **avhållande effekt på allmänhetens tillträde** till området väster om fastigheten
 - Denna effekt skulle inte minskas nämnvärt av att tomtplatsen avgränsas med en gårdsgård

Upphävande av strandskydd i detaljplan - MÖD P 3718-17

- Detaljplanen avser visserligen att tillgodose ett angeläget allmänt intresse, nämligen att bygga bostäder. Den utredning som finns i målet ger dock inte stöd för att detta intresse inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Några andra särskilda skäl för att upphäva strandskyddet finns inte heller. Mot den bakgrunden har det inte funnits förutsättningar att upphäva strandskyddet inom planområdet.
- Mark- och miljööverdomstolen har därför upphävt detaljplanen

Bygglov

Allemansrättens relevans vid bygglovsprövning utanför detaljplan

- Vilka hänsyn kan/bör/får tas till allemansrätt vid lovprövning?
- PBL 9 kap
 - 2 kap ska prövas
 - Ny bebyggelse
 - Ändrad användning av befintlig bebyggelse
 - Komplementbyggnader (4 §)

Bygglov för ändrad användning från café till bostad - MÖD 2017:32

- Området omfattades av riksintresse för rörligt friluftsliv och riksintresse kustzon enligt 4 kap. 2 och 4 §§ samt riksintresse för naturvård, kulturmiljö och friluftsliv enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.
- Den ändrade användningen ansågs medföra att såväl byggnaden som ett område runt byggnaden skulle komma att uppfattas som privat. Åtgärden bedömdes kunna inverka negativt på allmänhetens tillgång till den allmänna badplatsen och naturområdet kring byggnaden.
- Den ändrade användningen ansågs därför inte vara en från allmän synpunkt lämplig användning av marken.

Fastighetsbildning

Allemansrättens inverkan på fastighetsbildning

- Vilka hänsyn kan/ bör/får tas till allemansrätt vid fastighetsbildning?
- 3 kap. FBL allmänna lämplighets- och planvillkor
 - 1 § Varaktigt lämpad för sitt ändamål
 - Utformning/areal – små resp stora bostadsfastigheter
 - 2 § Planer och naturskydd
 - Det kan krävas strandskyddsdispens för att genomföra fastighetsbildning
 - 3 § Planmässig prövning utanför planlagt område
- Skilj på två situationer
 - Fastighetsbildningen påverkar inte markanvändningen
 - Fastighetsbildningen påverkar markanvändningen
- NJA 2017 s 503
 - Det är möjligt att få ersättning för ombudskostnader av staten som företrädare för allmänna intressen

Avstyckning av sjöbod - RH 2001:32

FBL 3:1 & 3:2 2 st

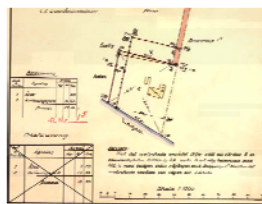
- LM avstyckade en sjöbod på Bohuskusten
- FD: Risk för att sjöboden utan bygglov ändras till ett "fritidshus", svårt att övervaka. Lotten ej varaktigt lämpad som fritidshus, strider dessutom mot strandskyddet. FD undanröjde avstyckningen.
- HovR: Avslog överklagandet. (fastighetsrådet var skiljaktig och hade rätt...)

Avstyckning av befintliga bostadshus - MÖD F 8418-15

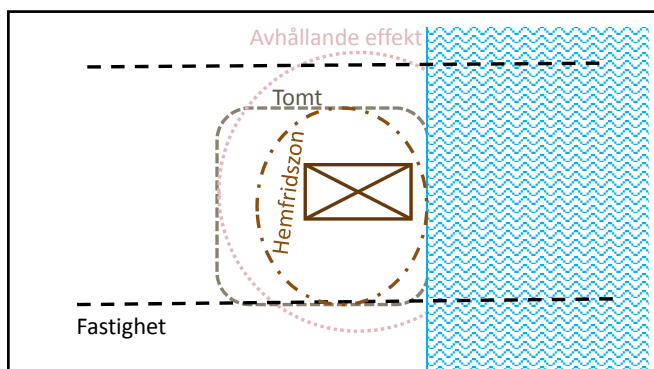
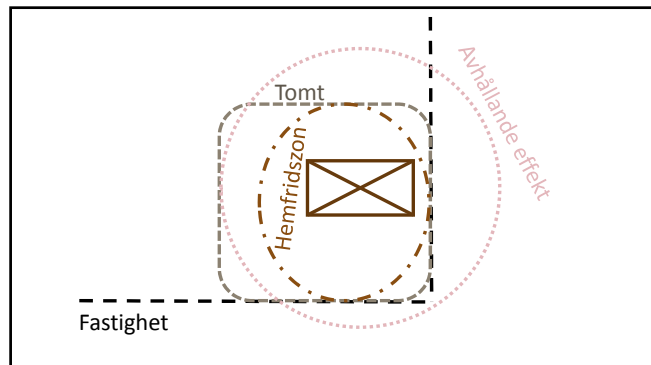
- Avstyckning av två bebyggda bostadsarrände-tomter. Bostadshusen låg ca 25 m från stranden, vid stranden fanns bryggor, båthus mm
- I första hand yrkades på att avstyckningen skulle gå ända ner till stranden, i andra hand gräns ca 8 m från stranden.
- LM inställde förhandsyrandet och beslutade om tillståndsbeslut för andrahandsyrkandet
- MMD ansåg att förstahandsyrkandet gick att genomföra (tomtmark hela vägen)
- MÖD Höll med LM (ej tomtmark hela vägen ner till sjön) dessutom fri passage vid stranden MB 7:18 f



Lagan-fallet, varken fastighetsbildning eller dispens för bygglov i strandskyddsområde



Slutsatser



Allemansrättsliga viktiga begrepp

- Fastighet - Tomt
 - Kan sammanfalla men gör inte alltid det.
 - Tomt är den mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål. Passage som kan skada förbjuden enligt BrB, även utanför hemfridszon.
- Hemfridszon – hemfridsbrott
 - Hemfridszonen är området närmast runt ett bostads- och fritidshus där den boende har rätt till ett privat område och att få vara ostörd.
 - **Hemfridsbrott** begås när någon olovligt tränger in eller kvarstannar där annan har sin bostad, **olaga intrång** vid obehörigt intrång i/vid annan byggnad, även om denna inte har hemfridszon.
- Avhållande effekt
 - Bygglövs, fastighetsbildning och dispens från strandskydd påverkas av om hemfridszon utvidgas eller den tänkta åtgärden har en avhållande effekt på allmänhetens tillträdesbenägenhet. Ett villkor kan göra att effekten uteblir och att man får dispens.

