



Förmedling inom strandskyddat område

Händer det att du förmedlar objekt i strandnära lägen? För att dina klienter ska bli nöjda så är det vissa saker som är viktiga att tänka på.

Om en säljare utan dispens har uppfört en anläggning inom strandskyddat område, vilket i sig är en brottslig handling, och sedan överlåter fastigheten kan köparen bli ansvarig för den tidigare ägarens överträdelse. Ingen preskriptionstid finns gällande överträdelser mot strandskyddet, vilket innebär att köparen kan bli ålagd att riva en 30 år gammal byggnad eller brygga om den uppmärksammas av kommunen. Som mäklare kan du minimera risken genom att informera köparen om strandskyddsreglerna.

Vad innebär strandskyddsreglerna?

Strandskyddsområden finns runt hav, sjöar och vattendrag i hela Sverige. Strandskyddets syften är att trygga det rörliga friluftslivets tillgång till strandområdet och att bevara goda livsvillkor för växter och djur.

Strandskyddet sträcker sig normalt 100 meter ut i vattnet och upp på land och i särskilt skyddsvärda områden kan skyddet sträckas till 300 m. Strandskyddsreglerna innehåller generella förbud, vilket bland annat innebär begränsade möjligheter att uppföra nya byggnader och anläggningar (till exempel bryggor).

Vad kan du som mäklare göra?

Vid förmedling av en fastighet inom strandskyddat område bör du som mäklare ta reda på vad som gäller och informera köparen. Du kan redan

innan visning granska de dispensbeslut som finns avseende objektet, för att försäkra köparen om att byggnader och anläggningar är lagligen uppförda.

Besluten kan tillhandahållas av säljaren alternativt från kommunen eller länsstyrelsen. Försäljningsannonser med formuleringar som *privat tillgång till strand* eller *privat brygga* är sällan rättvisande och kan vilseleda en köpare. Det är bara inom tomtplatsen som något kan vara privat. För att säkerställa hur mycket av en fastighet inom strandskyddat område som är lagligen ianspråktaget som tomtplats kan du läsa i beslutet om strandskyddsdispens eller kontakta kommunen för mer information.

Om det finns servitut för en brygga på en grannfastighet så innebär det inte självklart att det finns de miljötillstånd som krävs för att få ha en brygganläggning på aktuell plats. Det är även av intresse att se om, och i så fall hur, strandlinjen har förändrat sig sedan fastigheten bildades.

Läs mer

Ett exempel där förmedlingen slutade med en missnöjd köpare har Aftonbladet uppmärksammat: www.aftonbladet.se/minekonomi/article15335060.ab

På Strandskyddsdelegationens hemsida www.strandskyddsdelegationen.se finns webbutbildningar och mer information för dig som vill fördjupa dig ytterligare i ämnet.