



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060405

DOM
2023-12-19
Stockholm

Mål nr
P 4305-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Mark- och miljödomstolen, Växjö tingsrätts dom 2023-03-09 i mål nr P 6508-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. L.N.

2. M.N.

Ombud för 1 och 2: Advokaterna L.B. och M.Z.
Zellberg Advokatbyrå AB

Motpart

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun

2. H.K.

3. KI.K.

Ombud för 2 och 3: Advokat M.H. och biträdande jurist P.K.
Advokatbyrån Sigeman & Co AB

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad och utvärdig ändring av enbostadshus på fastigheten X i Lomma kommun

Dok.Id 2000674

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommuns beslut den 30 augusti 2022, MBN § 100, dnr MB20-519, och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L.N. och M.N. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och avslå ansökan om bygglov på fastigheten X.

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun, H.K. och KI.K. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L.N. och M.N. har anfört detsamma som hos mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande förtydliganden och tillägg.

Detaljplanen stadgar inte en oinskränkt rätt att bebygga en tredjedel av fastigheten. Det är i stället fråga om en begränsning, d.v.s. att oavsett utformning på bebyggelsen får den aldrig överstiga en tredjedel av fastighetens yta. Det saknas vidare betydelse för bygglovsprövningen huruvida lovfastighetens byggnad var anpassad till H.K:s. och KI.K:s. familjebildning. H.K. och KI.K. har tagit en risk när de genomfört byggnationen. När bygglovsbeslutet överklagades till länsstyrelsen första gången pausades delar av bygget i avvaktan på länsstyrelsens beslut. När länsstyrelsen meddelade sitt avvisningsbeslut återupptogs bygget trots att en ansökan om återställande av försutten tid då redan hade lämnats in till Mark- och miljööverdomstolen.

Det framgår inte hur uppgifterna i sammanställningen av byggnaders placering inom detaljplanen, som getts in av H.K. och KI.K., är framtagna. Uppgifterna har därför ett begränsat bevisvärde. Enligt uppgifter från Lomma kommun har grannemedgivande inhämtats avseende alla bygglov utom ett i nämnda sammanställning.

Byggnadsstadgan har alltså ansetts vara tillämplig men grannemedgivanden har medfört att bygglov trots allt meddelats och därmed varit en förutsättning för att bygglov ska beviljas om avståndet till tomtgräns varit mindre än 4,5 meter.

För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle anse att 39 § byggnadsstadgan (1956:612), BS, är tillämplig ska målet inte återförvisas till nämnden för ny prövning. Det har inte framkommit några nya omständigheter eller grunder som motparten inte redan haft möjlighet att yttra sig över varför det saknas skäl att återförvisa målet. Att återförvisa målet skulle även strida mot det skyndsamhetskrav som domstolen har att iaktta.

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun har i huvudsak anfört följande.

Mark- och miljööverdomstolen har i sin dom i målet P 7412-21 tydligt klargjort att en skriven uttrycklig bestämmelse inte erfordras för att 39 § BS ska sättas ur spel. I nu aktuell plan har på plankartan, under rubriken övriga beteckningar, tydligt angivits att på plankartan streckad byggnad avser ”Föreslagen byggnad ej avsedd att fastställas”. Planbestämmelsen är således tydlig i det att föreslagen placering av byggnad är en möjlig placering, men inte en definitiv placering av byggnad på aktuell tomt. Att planförfattaren har valt att tydligt visa en möjlig placering av byggnad, måste innebära att frågan om byggnads placering inom tomt har reglerats i planen och därmed att 39 § BS inte ska tillämpas. Föreslagen placering måste nämligen gå att genomföra, annars skulle den överhuvudtaget inte ha tydligt visats som en möjlighet på plankartan.

Beteckningen S anger tydligt att byggnad ska (inte får) uppföras i gräns mot granntomt och således sammanbyggas med hus på granntomt. Inom område med beteckningen BF kan byggnad uppföras fristående även om den förläggs i gräns enligt på plankartan presenterat förslag. En exploatering enligt föreslagna placeringar av byggnader i planen är därmed fullt ut möjlig även med iakttagande av planbestämmelsen BF.

Det är korrekt att nämnden tidigare har tillämpat 39 § BS vid bygglovsprövningar inom planområdet och vid tidigare bygglovsprövning av nu aktuella åtgärder. Det tidigare beslutet om bygglov undanröjdes dock på grund av domvilla. Nämnden har därmed fått anledning att på nytt pröva lovsökta åtgärder. I mellantiden kom bl.a. Mark- och miljööverdomstolens avgörande i målet P 7412-21. Det avgörandet föranledde nämnden att titta närmare på frågan huruvida 39 § BS skulle tillämpas som planbestämmelse i bygglovsprövningen eller inte.

Nämnden har kunnat konstatera att planområdet ursprungligen i mångt och mycket har exploaterats i enlighet med de förslag som lämnats i planen. Det finns tydliga exempel från lovgivningen där 39 § BS inte har tillämpats. Nämnden har dock inte varit helt konsekvent i sin bygglovsprövning. Att tillämpning skiftar över tid är i sig inte anmärkningsvärt. Det kan ha flera orsaker, t.ex. förekomsten av ny domstolspraxis. Att nämnden inte tillämpat 39 § BS i målet strider inte mot den kommunala likställighetsprincipen.

H.K. och KI.K. har hänvisat till den bedömning nämnden gjort i det överklagade bygglovsbeslutet och i huvudsak gjort följande tillägg och förtydliganden.

Detaljplanen reglerar frågan om byggnads placering på fastigheten och medger att byggnad placeras fram till tomtgräns mot L.N. och M.N:s. fastighet.

Avståndsbestämmelsen i 39 § BS är inte tillämplig och tillbyggnadens placering är planenlig. Deras intresse av att erhålla bygglov får anses väga betydligt tyngre än det allmänna intresse i den allmänna intresseavvägning som ska göras enligt PBL. I princip alla fastigheter i området har byggnader placerade mycket nära eller ända fram till tomtgräns. För att de ska kunna utnyttja den tilldelade byggrätten enligt planen behöver byggnation ske in till tomtgräns mot grannfastigheten. Syftet med planen måste ha varit att inom yta som inte är prickmark tillåta att byggnader placeras ända fram till tomtgräns. Bygglov har regelmässigt beviljats för byggnationer närmare tomtgräns än 4,5 meter. Det har i praktiken inte spelat någon roll om nämnden ansett 39 § BS tillämplig eller inte. Det borde göra frågan om bestämmelsens tillämplighet i det närmaste irrelevant.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

H.K. och KI.K. har ansökt om bygglov för tillbyggnad och utvändigt ändring av deras enbostadshus på fastigheten X i Lomma kommun. Tillbyggnaden, som redan är utförd, upptar cirka 87 kvadratmeter byggnadsarea och är placerad med ett minsta avstånd till grannfastigheten Y om 1,14 meter.

Lovfastigheten omfattas av detaljplan, en stadsplan från 1962. Den primära frågan i målet är om placeringen av bebyggelsen på lovfastigheten kan anses vara reglerad i stadsplanen, så att placering tillåts ända fram till fastighetsgräns mot grannfastigheten Y, eller om reglerna om minsta avstånd till gräns mot granntomt i 39 § andra stycket BS ska tillämpas, dvs. att byggnad som inte sammanbygges med byggnad på granntomt inte får förläggas närmare gränsen än 4,5 m.

Bestämmelsen om val av plats för byggnad i 39 § BS tillämpas om inte annat är föreskrivet (17 kap. 4 § tredje stycket äldre plan- och bygglagen [1987:10] och punkten 5 i ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Enligt bestämmelsens andra stycke får byggnad inte placeras närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter. För att bestämmelsen ska sättas ur spel krävs därmed att det av planen tydligt framgår att den varit avsedd att reglera en byggnads placering. Detta kan framgå uttryckligen av den text som hör till en planbestämmelse, men det kan även framgå av plankartan och planbestämmelserna, tolkade mot planbeskrivningen (se rättsfallet RÅ 1987 not. 221, där punkt- och korsprickning bedömdes inte ha funktionen att reglera byggnads placering på angränsande yta, samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 29 mars 2022 i mål nr P 7412-21, där en stadsplan bedömdes tydligt reglera att huvudbyggnad fick uppföras inom hela det område på en fastighet som inte är punkt- eller korsprickat och att 39 § BS därmed inte var tillämplig).

Den aktuella planen innehåller två typer av kvartersmark för bostadsändamål. Inom område betecknat med BS gäller att byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt. Det kvarter där bygglovsfastigheten är belägen omfattas i stället av bestämmelsen BF, vilket innebär att kvarteret endast får bebyggas med hus som uppförs fristående och till högst en tredjedel av tomtplatsen. Punktprickad mark, som inte får bebyggas, begränsar bebyggelsens placering i förhållande till gräns mot allmän plats. Som framgår av utdrag ur plankartan nedan utgörs en betydande andel av det aktuella kvarteret av sådan punktprickad mark (bygglovsfastigheten är belägen längst till vänster i kvarteret som omfattas av bestämmelserna BFI). Plankartan är inom med BFI betecknade områden illustrerad med bebyggelse i form av fristående huvudbyggnader med vidbyggda komplementbyggnader (garage), på bygglovsfastigheten illustrerad i

gräns mot granntomt. Plankartans teckenförklaring förtydligar att illustrationerna utgör ”föreslagen byggnad ej avsedd att fastställas”. Illustrationerna är därmed inte rättsligt bindande.



Utdrag ur plankartan som visar det aktuella kvarteret (BFI) samt ett kvarter där byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt (BSII).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar, i likhet med underinstanserna, att den aktuella stadsplanen saknar planbestämmelse som uttryckligen reglerar byggnads placering i förhållande till gräns mot granntomt. Att bebyggelsens placering mot fastighetsgräns, som angränsar mot allmän plats, reglerats med punktprickad mark finner Mark- och miljööverdomstolen vara en sedvanlig utformning av en plan från denna tid. Det förhållandet att punktprickad mark inte är utlagd i fastighetsgräns mot granntomt kan alltså inte anses medföra rätt att placera byggnad i denna fastighetsgräns. För det fall planen skulle tolkas på så sätt att byggnad på fastighet inom område betecknat med F, innebärande att hus ska uppföras fristående, får uppföras i fastighetsgräns skulle bebyggelse inom dessa områden kunna utformas som radhus. Det bedöms inte troligt att en sådan utformning varit avsedd eftersom planen även innehåller bestämmelsen S, som uttryckligen föreskriver radhusbebyggelse genom att byggnad ska uppföras i gräns mot granntomt. En tydlig skillnad avseende bebyggelsens utformning och placering bedöms därmed varit avsedd genom hur de olika byggnadssätten F och S reglerats.

Vid en sammantagen bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att planen inte innehåller föreskrifter som reglerar byggnads placering i förhållande till fastighetsgräns. Det är därmed avståndsbestämmelsen i 39 § BS som ska tillämpas i målet. Att plankartan illustrerats med bebyggelse som placerats i gräns mot granntomt utan att sammanbyggas med byggnad på denna och därmed inte följer regleringen i 39 § BS och att den höga andelen punktprickad mark inom kvartersmarken kan göra det omöjligt att bebygga en tredjedel av tomtplatsen på vissa fastigheter, leder inte till någon annan bedömning. Eftersom tillbyggnaden är placerad närmare gränsen till granntomt än 4,5 meter uppfylls inte avståndskravet i bestämmelsens andra stycke. Enligt bestämmelsens tredje stycke kan undantag från avståndskravet medges om det finns särskilda skäl och kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras. Frågan om sådana skäl föreligger bör prövas av nämnden som första instans. Målet ska därför återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Mats Kager och hovrättsrådet Hanna Blomberg.

Föredragande har varit Elin Haubitz Man.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-03-09
meddelad i
Växjö

Mål nr P 6508-22

PARTER

Klagande

1. L.N.

2. M.N.

Ombud för 1 och 2: Advokat L.B. och Advokat M.Z.
Zellberg Advokatbyrå AB

Motparter

1. H.K.

2. KI.K.

3. Lomma kommun, Miljö- och byggnadsnämnden

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2022-11-11 i ärende nr 403-36531-2022, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov på fastigheten X, Lomma kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 671444

Postadress

Box 81
351 03 Växjö

Besöksadress

Kungsgatan 8

Telefon

0470-560 100

E-post: mmd.vaxjo@dom.se

www.domstol.se/vaxjo-tingsratt

Expeditionstid

måndag – fredag
08:00–16:00

YRKANDEN M.M.

L.N. och M.N. har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut i ärende 403-36531-2022 ska upphäva beslutet från Byggnadsnämnden i Lomma kommun (nämnden) den 30 augusti 2022, MBN §100, att bevilja bygglov för tillbyggnad och utvändig ändring av enbostadshus på fastigheten X i Lomma kommun.

L.N. och M.N. har anfört sammanfattningsvis följande till stöd för sin talan.

Det finns inte någon punktprickad mark eller annan bestämmelse avseende minsta avstånd till den aktuella tomtgränsen. Föreskriften i 39 § byggnadsstadgan (1959:612) om att byggnad inte får uppföras inom 4,5 m från tomtgräns ska därför tillämpas som planbestämmelse. Kommunen har tillämpat 39 § byggnadsstadgan som planbestämmelse i den för området aktuella planen under flera decennier. Regeln tillämpades i en tidigare prövning avseende samma bygglovsansökan som nu överprövas. De har också själva sökt bygglov avseende samma fastighetsgräns vid ett tidigare tillfälle. Även då tillämpades 39 § byggnadsstadgan. Omständigheterna i nu aktuellt mål skiljer sig från vad som var fallet i Mark- och miljööverdomstolens dom P 7412-21 eftersom det i det fallet var punktprickad mark längs den aktuella tomtgränsen. I den nu aktuella planen finns varken någon punktprickad mark eller någon annan bestämmelse som reglerar minsta avstånd till tomtgränsen mellan deras fastighet och fastigheten X.

Deras fastighet ligger i ett område som betecknats BF i detaljplanen. Detta innebär att byggnader ska uppföras fristående. I andra delar av planen finns bebyggelse med bestämmelsen BS, vilket innebär att byggnader ska förläggas i gräns mot grann-tomt. Det kan enligt deras uppfattning inte ha varit detaljplanens syfte att tillåta bebyggelse intill tomtgränsen om byggnaderna ska uppföras fristående. Att det saknas punktprickad mark i tomtgränsen och den placering som framgår av planen kan därför inte innebära att det är tillåtet att bygga fram till tomtgränsen.

Genom att inte tillämpa 39 § byggnadsstadgan i ärendet har man brutit mot likställighetsprincipen. Kommunen får endast frånga den principen om det föreligger objektiv och saklig grund för särbehandling. Det finns i det aktuella fallet inte några omständigheter som skiljer sig från andra bygglovsärenden i planområdet där nämnden har tillämpat 39 § byggnadsstadgan. Det finns inte heller någon objektiv eller saklig grund för att frånga likställighetsprincipen. Genom att tillämpa 39 § byggnadsstadgan i området har kommunen också skapat en egen praxis. Att nämnden nu ändrat sin uppfattning innebär därför också att beslutet strider mot kravet på förutsebarhet.

Med hänsyn till det anförda är 39 § byggnadsstadgan tillämplig som planbestämmelse avseende minsta avstånd till tomtgränsen mellan deras fastighet och fastigheten X.

Eftersom 39 § byggnadsstadgan utgör en detaljplanebestämmelse och den lovsökta byggnaden ska placeras 1,14 m respektive 1,18 m från tomtgränsen strider åtgärden mot detaljplanens bestämmelser om minsta avstånd till tomtgräns. Det föreligger inte särskilda skäl att medge undantag från 39 § byggnadsstadgan eftersom det medför men för dem, dels på grund av minskat ljusinsläpp och insyn, dels på grund av minskat marknadsvärde för deras fastighet.

Det är inte tillåtet att göra undantag från 39 § byggnadsstadgan om det medför fara för brandsäkerheten. Det beviljade bygglov innebär en brandrisk och beslutet strider mot Boverkets byggregler 5:611. Det saknas också skäl att frånga Boverkets byggregler avseende skyddsavstånd mellan fastigheter och dess omgivning. Bygglov borde därför inte ha beviljats med hänsyn till att kraven som ställs enligt brandskyddsreglerna inte är uppfyllda.

Avvikelsen från detaljplanen utgör vidare inte en mindre avvikelse enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Den lovsökta åtgärden innebär även en betydande olägenhet för dem på grund av skymd sikt, insyn och minskat ljusinsläpp. Deras hemfrid påverkas också mycket negativt. Placeringen av uteplatsen på fastigheten

X gör att de har en konstant känsla av att de kan bli lyssnade på i sina privata samtal eftersom uteplatsen ligger så nära deras uteplats. Stark belysning från uteplatsen på X har vidare medfört att de varit tvungna att dra för lamellerna i fönstren för att inte bländas av ljuset. På grund av belysningen har de också blivit tvungna att möblera om sitt vardagsrum och flytta sitt tv-rum till en annan del av huset. Den lovsökta åtgärden har också medfört att deras barns rum blivit betydligt mörkare på grund av minskat dagsljusinsläpp. Det beviljade bygglov strider således också mot 2 kap. 9 § PBL.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen konstaterar, liksom länsstyrelsen, att det inte finns någon planbestämmelse som uttryckligen reglerar byggrätten på fastigheten X i förhållande till tomtgränsen mot Y. Det finns inte heller några uttalanden i planbeskrivningen som ger vägledning rörande de i målet aktuella frågorna. Mark- och miljödomstolen instämmer i de skäl länsstyrelsen har angett rörande att detaljplanen inte kan förstås på annat sätt än att avsikten har varit att tillåta bebyggelse hela vägen till fastighetsgränsen mot Y. Domstolen anser med hänsyn till detta även att det är tydligt att planen avsett att reglera byggnaders placering i förhållande till fastighetsgränsen mellan X och Y så att det är tillåtet att uppföra byggnader fram till tomtgräns.

Bedömningen av om en viss åtgärd ska beviljas bygglov görs utifrån reglerna i PBL och de specifika förhållanden som gäller i varje enskilt fall. Det är inte möjligt att tillämpa bestämmelser på ett sätt som strider mot PBL eller neka bygglov för en åtgärd med stöd av likställighetsprincipen. De övriga ärenden som L.N. och M.N. har hänvisat till avser vidare endast ett fåtal fastigheter i ett förhållandevis stort planområde med ett stort antal fastigheter med samma reglering avseende bebyggelse i fastighetsgräns som nu är aktuell. Domstolen anser därför att det anförda inte ger stöd för att 39 § byggnadsstadgan generellt har tillämpats vid bygglovsprövningar i liknande situationer inom planområdet tidigare. Det som har

gjorts gällande avseende att 39 § byggnadsstadgan har tillämpats i andra fall inom samma detaljplan utgör därför inte heller skäl för att bestämmelsen ska tillämpas vid prövningen av det nu aktuella bygglovet.

Med anledning av det anförda delar domstolen underinstansernas bedömning att 39 § byggnadsstadgan inte är tillämplig vid prövningen av den nu aktuella bygglovsansökan. Med utgångspunkt i detta delar domstolen också bedömningen att den lovsökta tillbyggnadens placering på fastigheten är planenlig. Liksom underinstanserna anser domstolen också att den lovsökta tillbyggnadens takvinkel utgör en liten avvikelse från detaljplanen som inte strider mot planens syfte och att den lovsökta tillbyggnaden i övrigt är planenlig.

Domstolen delar vidare länsstyrelsens bedömning att det inte finns skäl att upphäva det beviljade bygglovet med anledning av det som L.N. och M.N. har gjort gällande rörande brandrisk. De olägenheter i form av insyn, skuggning, ljusstörningar samt intrång i hemfrid som den lovsökta tillbyggnaden medför för L.N. och M.N. går enligt domstolen inte heller utöver vad som kan förväntas i ett tätbebyggt område. Domstolen delar därför också bedömningen att de olägenheter som den lovsökta tillbyggnaden medför inte är av sådan omfattning att de utgör en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Inte heller i övrigt har det framkommit några omständigheter som gör att det finns anledning att upphäva det beviljade bygglovet. Det som L.N. och M.N. har anfört i sitt överklagande medför inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 30 mars 2023.

Emil Carlborg

Lars Fransson

I domstolens avgörande har tingsfiskalen Emil Carlborg, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson deltagit. Föredragande har varit tingsnotarien Ludvig Lundström.