



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060310

DOM
2024-12-03
Stockholm

Mål nr
P 11460-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-05-31 i mål P 22-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

L.B.

Ombud: J.M.N.

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Umeå kommun
2. M.N.

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten X i Umeå kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 2120189

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L.B. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Byggnadsnämnden i Umeå kommuns beslut såvitt avser punkten 1 och återförvisa målet dit för fortsatt handläggning och beviljande av bygglov. L.B. har också yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva punkten 2 i nämndens beslut.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

M.N. har inte haft något att anföra med anledning av överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

L.B. har vidhållit vad han anförde i mark- och miljödomstolen med följande tillägg och förtydliganden.

Det kan inte hävdas att byggnaden med två självständigt fungerande bostadslägenheter som hyrs ut till utomstående är att betrakta som en komplementbyggnad. Den är i stället också en huvudbyggnad. Det förråd han vill ersätta med ett nytt förråd/garage är dock uppenbarligen en komplementbyggnad och det har inte funnits skäl att neka bygglov. Den nya byggnaden är planerlig med undantag för placeringen 0,9 meter från fastighetsgränsen i stället för 2 meter. Placeringen är ändå på ett något längre avstånd från gränsen jämfört med den befintliga förrådsbyggnaden. En placering närmare gränsen är nödvändig för att uppnå detaljplanens krav på placering av byggnaderna runt ett gårdstun.

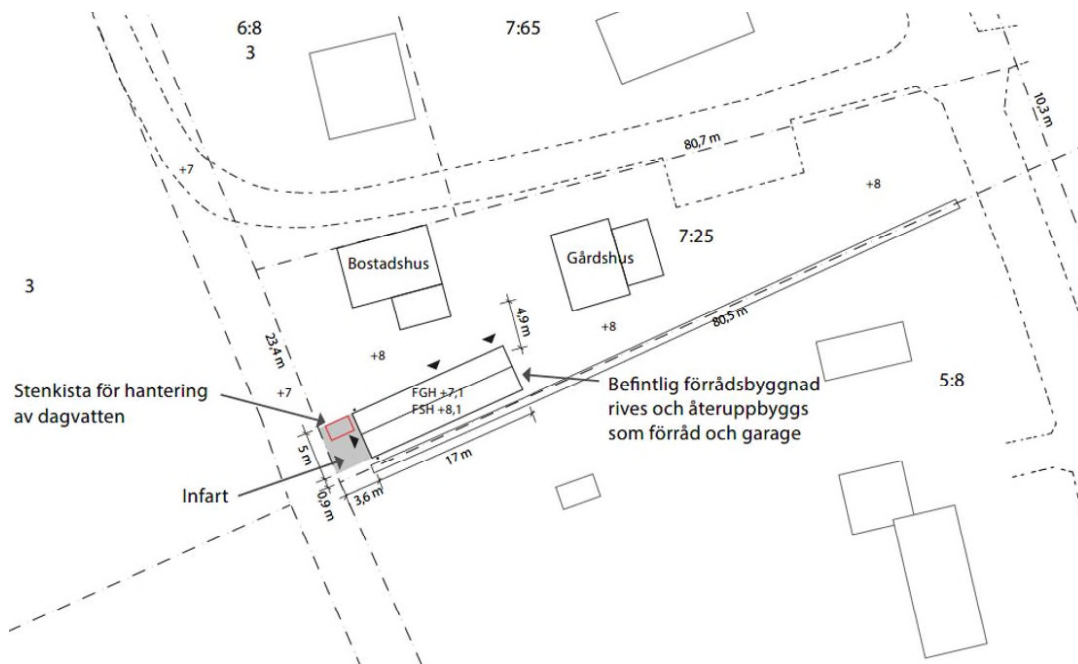
Byggnadsnämnden i Umeå kommun har vidhållit vad som anfördes i deras beslut om bygglov med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Detaljplanen tillåter att en komplementbostad om högst 40 m² får inredas i huvudbyggnad eller komplementbostad. Den senast lovgivna åtgärden i gårdshuset är att inreda en frisörsalong på bottenvåningen, vilket bör beaktas i bedömningen av den

nuvarande användningen. Detaljplanen medger att de fastigheter som planlagts för bostäder även får inrymma bostadsansluten verksamhet. Att det funnits en frisørsalong i gårdshuset utgör därför inte skäl att frångå bedömningen att gårdshuset ska betraktas som en komplementbyggnad. Vidare är bostadshuset dominerande utifrån det visuella intrycket.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Målet gäller ansökan om bygglov för uppförande av en ny komplementbyggnad på fastigheten X. På fastigheten finns i dag ett enbostadshus, en byggnad benämnd gårdshus med två bostadslägenheter och en förrådsbyggnad. Rivningslov har beviljats avseende förrådsbyggnaden. Ansökan innebär att en ny komplementbyggnad om 85 m² ska uppföras på väsentligen samma plats som förrådsbyggnaden står på i dag och på ett avstånd om 0,9 meter till angränsande fastighet.



Utdrag ur situationsplan.

Frågan i målet är om det sökta bygglovet är förenligt med detaljplanens bestämmelser om högsta tillåtna sammanlagda bruttoarea om 80 m² för komplementbyggnader respektive minsta tillåtna avstånd om 2 meter till angränsande fastighet.

Underinstanserna har bedömt att gårdshuset är en komplementbyggnad och att redan det huset i princip upptar den bruttoarea som enligt detaljplanen är tillåten för komplementbyggnader. För att ta ställning till om den lovsökta åtgärden är förenlig med planens bestämmelser i detta avseende behöver Mark- och miljööverdomstolen först pröva om gårdshuset ska anses utgöra en komplementbyggnad eller en huvudbyggnad.

Av utredningen i målet framgår att det för gårdshuset finns ett beviljat bygglov från 1986 för inredande av en frisörsalong. Sådan verksamhet har också bedrivits, men sedermera upphört. Det framgår vidare att huset i dag inrymmer två bostadslägenheter som hyrs ut för självständigt boende. Det har inte framkommit att den ändrade användningen har föranlett något ingripande från nämndens sida. Med hänsyn till att gårdshuset används som ett tvåbostadshus, att storleken på detta och enbostadshuset inte skiljer sig åt i någon större mån samt att gårdshuset inte tydligt underordnar sig enbostadshuset bedömer Mark- och miljööverdomstolen att gårdshuset är att anse som en huvudbyggnad. (Jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 november 2023 i mål nr P 567-23 med däri gjorda hänvisningar.)

Mark- och miljööverdomstolens bedömning innebär alltså att det finns två huvudbyggnader på fastigheten, vilket strider mot detaljplanen. Av 9 kap. 30 § första stycket 1 a plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att det är en förutsättning för bygglov att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med gällande detaljplan. Att en byggnad på en fastighet är planstridig medför emellertid inte att fastigheten som sådan blir planstridig (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 2 februari 2023 i mål nr P 3085-22). Den sökta åtgärden berör inte heller något befintligt byggnadsverk. Utgångsläget är således planenligt.

Eftersom gårdshuset är att anse som huvudbyggnad ska denna byggnad inte beaktas vid bedömningen av om den enligt detaljplanen tillåtna bruttoarea för komplementbyggnader innehålls. Den ansökta åtgärden innebär därmed att det på fastigheten kommer att finnas en komplementbyggnad med en area om 85 m², vilket innebär ett överskridande av den högsta tillåtna arean med 5 m². Vidare avviker den lovsökta komplementbyggnaden från detaljplanen vad gäller avståndet till angränsande fastighet då den avses att placeras 0,9 meter från gränsen i stället för de 2 meter som detaljplanen föreskriver.

Bygglov kan enligt 9 kap. 31 b § PBL, såvitt nu är av intresse, beviljas för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är liten, eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. En liten avvikelse kan föreligga t.ex. vid placering någon meter in på punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl eller överskridande av tillåten byggnadsarea för bättre planlösning (prop. 1985/86:1 s. 714). I detta fall är det inte visat att avvikelserna skulle vara nödvändiga eller motiverade av byggnadstekniska eller andra skäl. Eftersom det rör sig om en nybyggnation bedömer Mark- och miljööverdomstolen att det finns möjlighet att vidta åtgärden på ett planenligt sätt, både vad gäller avstånd till angränsade fastighet och övriga planbestämmelser. Avvikelserna kan av dessa skäl inte anses vara av det slag att bygglov kan beviljas. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

Vid denna utgång saknas skäl att upphäva punkten 2 i nämndens beslut. Överklagandet ska därför avslås även i denna del.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Malin Wik och Ulf Wickström, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsrådet Elisabeth Hartley, referent.

Föredragande har varit Helene Montán.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-05-31
meddelad i
Umeå

Mål nr P 22-23

PARTER

Klagande

L.B.

Ombud: J.M.N.

Motpart

Byggnadsnämnden, Umeå kommun (Bygglov)

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 15 december 2022 i ärende nr 403-7767-2022, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad inom fastigheten X i Umeå kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 447637

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se, Info om vår personuppgiftsbehandling: www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

L.B. och B.B. äger tillsammans fastigheten X i Umeå kommun. De ansökte den 16 maj 2022 hos Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) om rivningslov för befintlig förrådsbyggnad, bygglov för komplementbyggnad i form av en förrådsbyggnad med garage samt fasadändring avseende befintlig gårdsbyggnad genom takbyte. Nämnden beslutade den 24 augusti 2022 att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad (punkten 1) samt om en avgift för avslaget om 14 377 kr (punkten 2), vidare att bevilja ansökan om rivningslov för komplementbyggnad och fasadändring av gårdsbyggnad (punkten 4), att kompletterande handlingar krävdes för att startbesked ska kunna ges samt om en avgift för rivningslovet och fasadändringen om 11 182 kr. Vidare innehöll beslutet punkterna 3) respektive 7) med information om att beslutade avgifter inte reducerats samt att tidsfristen för handläggning hade hållits.

L.B. överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Västerbottens län (länsstyrelsen) vad avsåg punkterna 1 och 2 samt yrkade att beslutet under punkten 4 skulle ändras vad avsåg färgen på pannplåten. Länsstyrelsen meddelade den 15 december 2022 beslut vari myndigheten avslag överklagandet i de delar som avsåg punkterna 1 och 2 samt ändrade beslutet avseende punkten 4 i enlighet med L.B.s yrkande, se bilaga 1.

L.B. har överklagat länsstyrelsens beslut i den del det gäller punkterna 1 och 2 till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

L.B. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra länsstyrelsens beslut så att nämndens beslut under punkten 1 att avslå ansökan om bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad ska upphävas och ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning och beviljande av lov. Vidare har han yrkat att beslutet om avgift för avslag under punkten 2 ska upphävas.

L.B. har anfört i huvudsak följande som stöd för sitt överklagande.

Enligt gällande detaljplan framgår följande för ärendet relevanta bestämmelser:

- *Största byggnadsarea per tomt är 20 procent av tomtarean, varav komplementbyggnader får högst ha en sammanlagd bruttoarea om 80 kvm.*
- *Komplementbostad om högst 40 kvm BTA får inredas antingen i huvudbyggnad eller komplementbyggnad.*
- *Huvudbyggnad, uthus och garage ska placeras kring gårdstun.*
- *Friliggande enbostadshus. På varje fastighet får endast finnas en huvudbyggnad.*
- *Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter och komplementbyggnad minst 2 meter från angränsande fastigheter.*

Detaljplanen för fastigheten antogs år 2012. När detaljplanen togs fram ägde han och B.B. ännu inte fastigheten. Vid planarbetet har det helt förbisetts ett antal omständigheter som har betydelse för fastigheten där planbestämmelserna inte överensstämmer med faktiska förhållanden, nämligen att det finns tre byggnader på fastigheten. Ett bostadshus med en större lägenhet, ca 90 kvm byggnadsarea, ett bostadshus med två mindre lägenheter, förrådsutrymme och panncentral, ca 90 kvm byggnadsarea, samt ett förråd, ca 70 kvm byggnadsarea. Bostadshuset med en lägenhet är placerat klart mindre än 4 meter från fastighetsgräns och lokalgata. Förrådet är placerat klart mindre än 2 meter från angränsande fastighet.

Nämndens beslut bygger på att bostadshuset med två lägenheter och förrådsbyggnaden utgör två komplementbyggnader som tillsammans "förbrukar" och med råge överstiger de 80 kvm som i detaljplanen satts som gräns för komplementbyggnader. Förhållandena på plats är sådana att detta är felaktigt. I 9 kap. 4 § PBL definieras komplementbyggnad som ett till en- och tvåbostadshus hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader. I Boverkets PBL Kunskapsbanken anges lite mera utvecklat att med komplementbyggnad menas exempelvis garage, carport, förråd, gäststuga, vedbod, växthus, bastu eller båthus.

Komplementbyggnaden ska alltid vara ett komplement till bostadshuset. Man kan exempelvis inte ha en kiosk, bilverkstad eller annan verksamhet i en komplementbyggnad. En komplementbyggnad ska också vara av en art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden och att den inte ensam kan utgöra skäl för att bilda en ny fastighet. MÖD har i en dom den 18 mars 2015 i mål P 6299-14 uttalat att det inte finns något hinder mot att inreda en komplementbyggnad med kök och toalett så länge byggnaden inte används för ett självständigt boende.

På X är byggnaden med två lägenheter inte underordnad byggnaden med en lägenhet. De boende i lägenhetshuset har samtliga boendefunktioner såsom sovrum, kök, badrum och tvätt tillgodosedda utan någon koppling till bostadshuset med en lägenhet. Lägenhetshuset har också två lägenheter, till skillnad från det större bostadshuset som har en lägenhet.

I bostadshuset med två lägenheter har det tidigare den 13 oktober 1986 beviljats bygglov för inredande av en frisersalong på bottenvåningen. Av bygglovs-handlingarna framgår att en lägenhet då också var inredd på övervåningen. Frisersalongen har sedan dess lagts ned av tidigare fastighetsägare och lägenheten på markplan har åter kommit att användas som bostadslägenhet. Frisersalongen var en sådan verksamhet att byggnaden enligt vad som nämnts ovan inte kunde betraktas som enbart en komplementbyggnad.

Man kan i sammanhanget också anlägga ett annat perspektiv och fråga sig om det på mark som i någon annan detaljplan korsmarkerats med bestämmelsen att ”Endast komplementbyggnad får placeras” skulle vara tillåtet att uppföra en byggnad av motsvarande storlek med två självständigt fungerande bostadslägenheter och förrådsutrymmen. I det här fallet bör lägenhetshuset därför inte betraktas som en komplementbyggnad, då den inte är av en sådan underordnad betydelse som kännetecknar en komplementbyggnad. De två bostadshusen får i stället närmast anses som likställda med varandra, där ingen av dem underordnas den andra och båda är att betrakta som huvudbyggnader som var för sig har en självständig funktion för boende.

Länsstyrelsens bedömning att alla omständigheter talar för att bostadshuset med två lägenheter skulle vara en komplementbyggnad är felaktig. Det är den inte. Fastigheten är då i och för sig planstridig genom att det finns mer än en huvudbyggnad på fastigheten. Att den ena innehåller två bostäder borde vara planenligt utifrån bestämmelsen om komplementbostad. Att det finns två huvudbyggnader (utan att den totala byggrätten överskrids) är dock en sådan befintlig avvikelse som fanns redan när planen antogs som med stöd av 9 kap. 30 a § PBL kan förklaras vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL. Det finns ingenting i detaljplanen som tyder på att det funnits någon avsikt att ändra de befintliga förhållandena, utan det är snarast ett förbiseende att planen antagits utan att beakta befintliga förhållanden.

Med utgångspunkt i ovanstående finns endast en komplementbyggnad på fastigheten, nämligen det förråd som nämnden beviljat rivningslov för. Ett ersättande av denna med en ny som är mindre än 80 kvm innebär då inte att byggrätten för komplementbyggnader överskrids.

Av 14 kap. 5 § PBL framgår den principiella rätt som en fastighetsägare har att få återuppföra en i huvudsak likadan byggnad som en som rivits. Kommunen blir annars ersättningsskyldig. Om bygglov för en ersättningsbyggnad helt skulle nekas på de grunder som nämnden anfört skulle det inte vara möjligt att någonstans på fastigheten kunna återuppföra en förrådsbyggnad av samma storlek i stället för som den befintliga som rivs. L.B. är inte ute efter att få ersättning enligt denna bestämmelse, utan vill helt enkelt ersätta en förfallen byggnad med en ny med motsvarande funktion och storlek. Det är inte, som Länsstyrelsen angett, uteslutet att väga in denna princip vid en helhetsbedömning av ärendet.

Kommunen har i detta fall genomfört en planläggning som de facto innebär en "konfiskation" av befintliga förhållanden. Kommunen har helt enkelt inte uppfyllt kravet i 4 kap 36 § PBL på att ta hänsyn till befintliga bebyggelse- och äganderättsförhållanden vid planläggningen. Detta har dessutom skett utan att på något sätt under planarbetet eller i planhandlingarna uppmärksamma

fastighetsägaren på att detaljplanen med den tolkning som nämnden gjort här kan medföra att denne avhånds sin lagstadgade rätt att återuppföra en sedan länge befintlig byggnad när dess tekniska livslängd går mot sitt slut.

Det kan inte rimligen begäras att enskilda ska ha sådan insikt i PBL:s regler att man inser en sådan dold konsekvens av planläggningen. Ansvaret måste naturligtvis ligga på nämnden och dess planläggare. Det är därför fullständigt orimligt och helt oskäligt om nämnden först smugit in en inskränkning av fastighetsägarens rättigheter, utan att tala om det för fastighetsägaren, och sedan nu "upptäcker" att befintlig bygg rätt begränsats när en byggnad ska förnyas. Det kan också tilläggas att det inte på något sätt i detaljplanen framgår att den har som syfte att lägga begränsningar eller annars förändra den redan befintliga bebyggelsen. Att mot denna bakgrund nu neka återuppförande av en motsvarande byggnad på samma plats är helt omotiverat utifrån syftet med detaljplanen och oskäligt gentemot den enskilde fastighetsägaren.

Förrådet som ska rivras och ersättas är fastighetens enda komplementbyggnad. Den nya byggnaden är i övrigt också planenlig, med undantag för placeringen 0,9 i stället för 2 m från fastighetsgränsen. Placeringen är ändå på ett något längre avstånd från gränsen jämfört med den befintliga förrådsbyggnaden, vilket har godkänts av angränsande fastighetsägare. Placeringen närmare gränsen är också nödvändig för att uppnå detaljplanens krav på placering av byggnaderna runt ett gårdstun. Med fastighetens ovanligt smala form är det inte möjligt att uppnå ett gårdstun om byggnaden dras in längre från gränsen. En alternativ placering av byggnaden i fastighetens östra del skulle också innebära en avvikelse från planbestämmelsen om placering runt ett gårdstun, då byggnaderna i stället skulle ligga på rad. Bygglovets innebär därför en sådan liten avvikelse som gör att bygglov kan beviljas enligt 9 kap. 31 b § PBL. Nämndens beslut bör därför upphävas och ärendet visas åter för beviljande av bygglov

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har tagit del av handlingarna i målet och vad L.B

har anfört vid domstolen. Domstolen delar den bedömning som länsstyrelsen har gjort. Vad L.B. har anfört vid domstolen förändrar inte denna bedömning. Mark- och miljödomstolen avslår därför överklagandet.

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

Överklagande senast den 21 juni 2023.

Emma Öneby

Britt-Inger Rönnbäck

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Emma Öneby och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Jesper Kröger.