



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-02-28 i mål nr P 8032-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

A.S.

Ombud: C.L.

### Motpart

1. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun  
134 81 Gustavsberg

2. P.S.

## SAKEN

Startbesked för komplementbostadshus på fastigheten X i Värmdö kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens i Värmdö kommun beslut den 23 mars 2022, BMH 1788 (dnr BYGG.2022.2346) att ge startbesked för uppförande av ett komplementbostadshus m.m. på fastigheten X Värmdö kommun.

---

### YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A.S. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut om startbesked. Hon har anfört i huvudsak följande. Hänsyn har inte tagits till hela den faktiska byggnation som skett på området. Ikonhus har uppfört fem parhus och fem minivillor i ett område där detaljplanen endast tillåter enbostadshus och anger att områdets karaktär av gles bebyggelse ska bevaras. Det har formellt kunnat genomföras genom att bygglov söktes för enbostadshus, vilka har delats innan färdigställande. Någon försäljning av enbostadshus har aldrig genomförts. Ikonhus har i sin kommunikation varit tydliga i att avsikten är att nyuppföra parhus. Denna information har kommunen haft genom hela processen. De fem husen har inte bebotts innan respektive hus delades i två lägenheter. Byggprojektet har endast varit möjligt att genomföra genom att de olika besluten setts isolerade, där underinstanserna bortsett från helheten. Berörda grannar har frångått möjligheten att påverka sin boendemiljö. Området som har uppförts är väsensskilt från övrig bebyggelse i Strömma och gränsar direkt till hennes tomt. Åtgärderna på grannfastigheterna påverkar henne i mycket hög grad och innebär en betydande olägenhet. Den byggnation som skett på de numera fem fastigheterna är massiv. Det i kombination med att i det närmaste samtliga träd avverkats ger en överväldigande visuell påverkan. Hennes fastighet gränsar idag till en spökstad som visuellt dominerar området och strider mot detaljplanens inriktning mot bevarad karaktär respektive glesbygd.

**Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och anfört i huvudsak följande. I fråga om fastigheten X har bygglov meddelats för ett enbostadshus och två komplementbyggnader. Bygglovet har fått laga kraft och uppförts som ett enbostadshus. Nämnden har därefter meddelat startbesked för nybyggnad av lovfritt komplementbostadshus. Byggnaden uppfyller samtliga krav enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden innebär inte en olägenhet för A.S. och hennes fastighet, Y, som är placerad sydväst om X. Komplementbostadshuset är placerat cirka 61 meter från A.S.s huvudbyggnad, och på en höjd om +21,5 meter över havet, i jämförelse med A.S.s huvudbyggnad som är placerad på en höjd om cirka +19 meter

över havet. Därtill vetter A.S.s altan och uteplats mot söder, med befintliga byggnader också belägna åt sydväst.

P.S. har beretts tillfälle att yttra sig, men inte hörts av.

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

Nämnden beslutade den 14 maj 2020 att ge bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten X. Beslutet vann laga kraft genom Mark- och miljööverdomstolens beslut att inte bevilja prövningstillstånd den 1 juli 2021 i mål nr P 13926-20. Inför slutbeskedet inkom bygglovssökanden med reviderade ritningar. Den 19 mars 2022 beslutade nämnden om slutbesked, och därefter, den 23 mars 2022, meddelade nämnden startbesked för uppförande av ett komplementbostadshus på fastigheten.

Den huvudsakliga frågan i målet är om det har funnits förutsättningar att ge startbesked för uppförande av ett komplementbostadshus på fastigheten X.

Mark- och miljööverdomstolen noterar inledningsvis att domstolen denna dag meddelat beslut i mål nr P 3726-23, P 3743-23 och P 3747-23 gällande klagorätt i fråga om slutbesked för enbostadshus och komplementbyggnad på den närliggande fastigheten Z, startbesked för att inreda ytterligare en bostad på Z och slutbesked för enbostadshus och två komplementbyggnader på den fastighet som är aktuell i detta mål, dvs. X.

Domstolen har i de ovan nämnda målen bedömt att reviderade ritningar har godkänts efter det att bygglovsbesluten för fastigheterna X och Z vunnit laga kraft. Domstolen har även bedömt att ändringarna har varit för omfattande för att kunna rymmas inom ramen för de beviljade byggloven. Enligt domstolen skulle de reviderade ritningarna i stället ha behandlats genom nya ansökningar om bygglov. Domstolen har därför bedömt att nämndens beslut att godkänna de ändrade ritningarna i slutbeskeden har gått utöver vad som kan hanteras i samband med sådana besked.

A.S. har mot den bakgrunden och de överklagade slut- och startbeskedens nära anknytning till varandra bedömts ha rätt att överklaga de aktuella beskedena.

Skäl att göra någon annan bedömning i fråga om A.S.s klagorätt beträffande det nu aktuella startbeskedet har inte framkommit. Med hänsyn till domstolens bedömning vad gäller slutbeskedet för enbostadshus m.m. på fastigheten X och A.S.s klagorätt i den delen (mål nr P 3747-23) får hon därmed anses ha rätt att även överklaga det nu aktuella startbeskedet för komplementbostadshus på samma fastighet.

Enligt 9 kap. 4 a § första stycket PBL krävs det inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra en byggnad som avses utgöra en särskild bostad (komplementbostadshus). Innan en sådan åtgärd får påbörjas måste den godkännas av nämnden genom ett startbesked (se 10 kap. 3 § PBL och 6 kap. 5 § första stycket 10 plan- och byggförordningen [2011:338]). För att startbesked för ett komplementbostadshus ska kunna ges, behöver den byggnad som komplementbostadshuset hör samman med normalt sett vara färdigställd och godkänd med ett slutbesked (se 10 kap. 34 § och 36 § PBL samt MÖD 2019:28 och MÖD 2021:16).

Mark- och miljööverdomstolen har ovan redogjort för att domstolen i mål nr P 3747-23 bedömt att de reviderade ritningarna för enbostadshuset på X har inneburit för omfattande ändringar för att kunna godtas inom ramen för det beviljade bygglovet och att nämndens beslut att godkänna ritningarna genom slutbeskedet därmed har gått utöver vad som kan hanteras i samband med ett sådant besked. Vid angivna förhållanden har det även saknats förutsättningar att bevilja startbesked för ett komplementbostadshus på den aktuella fastigheten. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut om startbesked upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Gösta Ihrfelt och Hanna Blomberg, referent, samt tekniska rådet Johan Hjalmarsson.

Föredragande har varit Sofia Gunnarsson



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-02-28  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 8032-22

## PARTER

### Klagande

A.S.

Ombud: C.L.

### Motparter

1. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun  
134 81 Gustavsberg

2. P.S.

## ÖVERKLAGADE BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2022-10-10 i ärende nr 403-47025-2022,  
se [bilaga 1](#)

## SAKEN

Startbesked för lovbeFriat komplementbostadshus på fastigheten X i Värmdö kommun

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

### **BAKGRUND**

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) lämnade startbesked för uppförande av ett lovfritt komplementbostadshus på fastigheten X. A.S. överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet. Hon har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

A.S. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut om startbesked. Till stöd för sin talan har hon i huvudsak anfört följande.

Hennes överklagande av tidigare beviljat bygglov på samma fastighet nådde inte framgång då det enligt domstolarna räckte att bygglovshandlingarna utvisade ett enbostadshus. Då gällde det ett hus som skulle bebos av en familj. När det nu i stället rör sig om att tre familjer ska bo på fastigheten är det obegripligt att länsstyrelsen anser att detta ryms inom detaljplan, bygglov och regler i övrigt. Den nya bebyggelsen i området skiljer sig väsentligt från vad som är vanligt i Strömma och står i direkt kontrast till detaljplanens regler om att områdets karaktär ska bevaras. Hon har fått acceptera att bygglov kunde ges så länge handlingarna utvisade ett enbostadshus även om detta aldrig avsågs fullföljas. Men att det nu blir tre bostäder är ett samlat resultat som helt avviker från detaljplanen.

### **DOMSKÄL**

A.S. har inte gjort gällande några omständigheter som innebär att bygg-naden kan anses medföra betydande olägenheter för henne. Mot bakgrund av vad hon har anfört i överklagandet bör det klargöras att lagstiftningen inte kräver att en lovfriad komplementbyggnad enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska vara förenlig med gällande detaljplan. En sådan åtgärd får alltså vara planstridig (se prop. 2013/14:127, bl.a. s. 53 f.).

I övrigt delar mark- och miljödomstolen länsstyrelsens bedömning att förutsättningarna enligt PBL för att ge startbesked för den aktuella komplementbyggnaden varit uppfyllda. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 21 mars 2023.

Monica Daoson

Ylva Kvist Trelje

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Monica Daoson, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Josef Hellman.