



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060206

**DOM**  
2012-10-29  
Stockholm

Mål nr  
P 3502-12

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-03-23 i mål P 2817-11, se bilaga.

## KLAGANDE

1. J N

2. O N

3. P N

Ombud för 1-3: K J

## MOTPARTER

1. B H

2. Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun  
471 80 Skärhamn

## SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Tjörns kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom, Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut och Samhällsbyggnadsnämndens i Tjörns kommun beslut samt avslår B H:s ansökan om bygglov.

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

J N, O N och P N (klagandena) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till kommunen för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1037494

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

B H och Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun har motsatt sig ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Klagandena har sammanfattningsvis anfört följande.

Kommunens inställning saknar stöd i lag eller praxis. Gällande plan måste utgöra utgångspunkten för ansökans lovlighet. En kommande plan har ingen rättslig effekt och kan inte beaktas i ett bygglovsärende. Genom den av kommunen föreslagna flexibla tolkningen kommer ett planärendes nödvändiga utredning, beredning och intresseavvägning åsidosättas. Att föreslå en sådan tolkning istället för att på ett korrekt sätt genomföra en planändring är inte en framkomlig väg.

Kommunens inställning innebär att gällande plan inte behöver följas. Det finns en uppenbar risk att kommunens kommande beslut i bygglovsfrågor inte kan förutses genom att studera vad detaljplanerna föreskriver i olika hänseenden.

Situationsplanen är inte skalenlig i enlighet med angivelsen. Befintlig tillbyggnad är avsevärt större i verkligheten än på bygglovshandlingarna. Byggnaden ligger betydligt närmare såväl tomtgräns - endast 0,3 m - som byggnaden på Y än vad ritningar kan ange. Det är fråga om en befintlig avvikelse som redan är avsevärd. Att bevilja en planstridig påbyggnad på tidigare beviljad utbyggnad torde medföra att avvikelsen förstärks såväl i förhållande till planens bestämmelser som till intrycket från grannfastigheten. Att ägaren till X byggt utöver det tidigare beviljade bygglovets kan inte utgöra ett skäl att bedöma nu aktuell ansökan som mindre avvikande från planen. Länsstyrelsens bedömning att en prövning enligt 17 kap. 18 a § plan- och bygglagen (1987:10) ska göras är korrekt. Domstolen tycks inte göra motsvarande reflektion.

Användningen av påbyggnaden är helt annorlunda än användningen av den befintliga tillbyggnaden. Byggnaden har inte haft en användbar balkong de senaste 15-20 åren, utan balkongen iordningställdes under 2011.

Det är direkt felaktigt att, som mark- och miljödomstolen anger, huset skulle återfå sin ursprungliga stil. Huset är ursprungligen ett s.k. enkelhus och det torde vara uteslutet

att övervåningen i sin ursprungliga stil skulle vara försedd med vindskupa med fönster och därtill en balkong.

Samhällsbyggnadsnämnden har hänvisat till vad som anförts tidigare i ärendet och tillagt i huvudsak följande.

Samhällsbyggnadsnämnden har i sin prövning formellt utgått från gällande detaljplan och därutöver tagit hänsyn till att gällande detaljplan är gammal (fastställd 1957) och i många delar inaktuell. Det bedöms generellt vara till nytta för ägare till fastigheter belägna inom äldre inaktuella detaljplaner, att sådan plan kan tolkas med större flexibilitet än om det är fråga om nyare aktuella detaljplaner.

Samhällsbyggnadsnämnden uttalar därför att gällande detaljplan för X (detaljplan nr 340) bör tolkas med viss flexibilitet.

B H har sammanfattningsvis anført följande. Den planerade byggnationen avser en ombyggnad av en befintlig balkong. Byggnationen påverkar inte byggnadens yta på marken eller avståndet till grannfastigheten. Vid tidigare beviljat bygglov har byggnadens avstånd till grannfastigheten ansetts vara en mindre avvikelse. Fråga är om även nu aktuell åtgärd eller ökning av bostadsytan kan inrymmas i vad som kan anses vara en mindre avvikelse. Bedömningen ska göras utifrån omständigheterna i varje enskilt fall och inte utifrån absoluta mått och tal. Avvikelsen ska vidare relateras till åtgärden och karaktären för miljön. I ifrågavarande fall ska särskilt beaktas att det är fråga om en drygt 50 år gammal detaljplan, vilket möjliggör en relativt generös tolkning av denna (se bl.a. RÅ 1997 not. 66) och att typen av byggnationen är anpassad till miljön i området. Dessa omständigheter har också såväl samhällsbyggnadsnämnden som mark- och miljödomstolen beaktat. Vad gäller frågan om den planerade byggnationen kan medföra en betydande olägenhet för grannfastigheten i form av insyn m.m. hänvisas till vad ovan nämnda myndigheter konstaterat på plats vid syn på fastigheterna. Sammanfattningsvis bör således den planerade byggnationen anses utgöra en mindre avvikelse från planen och inte stå i strid med dess intentioner. De eventuella olägenheter som kan drabba grannfastigheten är endast marginella.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

### *Tillämpliga bestämmelser*

Den 2 maj 2011 trädde nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i kraft och den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, upphörde att gälla. Enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till PBL framgår att äldre föreskrifter fortfarande ska gälla för ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. ÄPBL ska därför tillämpas i detta ärende.

Av 8 kap. 11 § första stycket ÄPBL framgår bl.a. följande. Ansökningar om bygglov inom områden med detaljplan ska bifallas om

1. åtgärden inte strider mot den detaljplan som gäller för området,
2. den byggnad på vilken åtgärden ska utföras
  - a) stämmer överens med detaljplanen, eller
  - b) avviker från planen men avvikelserna godtagits vid en bygglovsprövning enligt ÄPBL, och
3. åtgärden uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10 – 18 §§.

Enligt sjätte stycket samma paragraf får bygglov lämnas till åtgärder som innebär mindre avvikelser från detaljplanen, om avvikelserna är förenliga med syftet med planen. I fall som avses i första stycket 2 b och 17 kap. 18 a § ska en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de som tidigare godtagits.

Av 17 kap. 18 a § ÄPBL framgår bl.a. att byggnadsnämnden i ett ärende om bygglov får förklara att en nybyggnadsåtgärd, som har utförts i strid mot en byggnadsplan med stöd av äldre regler om dispens, ska anses utgöra en sådan avvikelse som avses i 8 kap. 11 § första stycket 2 b. En sådan förklaring får avse endast mindre avvikelser vilka är förenliga med syftet med planen.

### *Planbestämmelser m.m.*

För fastigheten gäller en byggnadsplan från 1957. En sådan plan gäller som detaljplan enligt 17 kap. 4 § ÄPBL. Av planbestämmelserna framgår bl.a. följande. Fastigheten är i sin helhet punktprickad och får inte bebyggas. Enligt en övergångsbestämmelse gäller dock att till nybyggnad hänförlig åtgärd må vidtagas, dock inte till- eller

påbyggnad. Vidare får tomtplats inte givas mindre areal än 500 kvm. Tomtplats må dock givas mindre areal där så prövas erforderligt med hänsyn till befintlig bebyggelse och kvarterets lämpliga indelning.

Mark- och miljööverdomstolen noterar att gällande plan även innehåller bestämmelser om avstånd till grannfastighets gräns och att 39 § byggnadsstadgan (1959:612) därför inte ska tillämpas enligt 17 kap. 4 § tredje stycket ÄPBL i detta mål. Då planens bestämmelse om att huvudbyggnad ska uppföras på ett avstånd om minst 4,5 meter från grannfastighetens gräns inte gäller för nu aktuellt område, är ingen sådan avståndsbestämmelse tillämplig i detta mål.

#### *Tidigare avvikelser*

Det har i målet framkommit att bygglov för tillbyggnad med cirka 21 kvm lämnades år 1961. Mark- och miljööverdomstolen anser, i likhet med länsstyrelsen, att byggnadsnämnden får anses ha godtagit tidigare beviljade avvikelser i enlighet med 17 kap. 18 a § ÄPBL.

#### *Mark- och miljööverdomstolens bedömning*

Fråga är inledningsvis om ansökt åtgärd strider mot gällande detaljplan. I denna bedömning kan hänsyn inte tas till att planen kan uppfattas som gammal och inaktuell. Gällande plan ska tillämpas till dess den ersätts av ny plan.

Nu aktuell ansökan avser om- och tillbyggnad av befintligt hus. Då till- och påbyggnader inte tillåts enligt planbestämmelserna är åtgärden i sin helhet planstridig.

Fråga är därefter om åtgärden ändå kan tillåtas såsom en sådan mindre avvikelse som är förenlig med planens syfte. En samlad bedömning ska härvid göras med de avvikande åtgärder som tidigare godtagits.

Inte heller i bedömningen av om avvikelsen ska anses vara mindre kan hänsyn tas till att gällande plan tillkom för länge sedan eller till att den innehåller bestämmelser som samhällsbyggnadsnämnden anser vara inaktuella.

I förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 714) nämns som exempel på mindre avvikelser placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd av byggnadstekniska eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

Regeringsrätten har i flera avgöranden (t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57) uttalat att frågan om avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Hänsyn kan således även tas till omfattningen av bebyggelsen i området och i vilken omfattning sådan bebyggelse har skett i enlighet med beviljade dispenser från detaljplanen.

Av underlaget i målet framgår att befintlig byggnad upptog cirka 55 kvm och att till- och påbyggnadsåtgärderna sammantaget innebär att byggnaden i vart fall avviker med 21 kvm byggnadsarea och 33 kvm bruttoarea från vad som medges enligt gällande plan. Så stora avvikelser kan enligt Mark- och miljööverdomstolen inte bedömas som mindre i enlighet med 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL. Det har heller inte framkommit att dispens i enlighet med tidigare lagstiftning givits från planbestämmelsen i sådan utsträckning att avvikelserna av detta skäl ska betraktas som mindre (jfr. RÅ 1997 not. 66).

Då åtgärden redan på denna grund inte kan tillåtas saknas anledning att pröva om den innebär en betydande olägenhet för omgivningen eller i övrigt uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10 – 18 §§ ÄPBL.

Då förutsättningar saknas för att, utan föregående planändring, meddela bygglov för ansökt åtgärd ska Mark- och miljödomstolens dom, länsstyrelsens beslut och samhällsbyggnadsnämndens beslut upphävas och ansökan om bygglov avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson. Avgörandet är enhälligt. Föredragande har varit Linn Gloppestad.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-03-23  
meddelad i  
Vänernsbor

Mål nr P 2817-11

**KLAGANDE**

B H

**MOTPARTER**

1. J N

2. ON

3. P N

Ombud för nr 1-3: P N

4. Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun  
471 80 Skärhamn

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Göteborgs beslut 2011-06-27 i ärende nr 403-3432-2010, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov på fastigheten X i Tjörns kommun

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver det överklagade beslutet och fastställer Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommuns bygglovsbeslut den 18 januari 2010, AU § 42, Dnr 2009/1023.

Dok.Id 191314

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00



**BAKGRUND**

Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun (nedan nämnden) beslutade den 18 januari 2010 att bevilja bygglov för om-/tillbyggnad av bostadshus (nedan påbyggnaden) på fastigheten X i Tjörns kommun (nedan fastigheten).

Genom det överklagade beslutet avslog länsstyrelsen överklagande från ägarna till grannfastigheten Y (nedan grannfastigheten), se bilaga 1.

De båda fastigheterna omfattas av byggnadsplan från år 1957.

**YRKANDEN M.M.**

B H har yrkat att länsstyrelsens beslut upphävs och nämndens beslut fastställs samt därvid anfört bl.a. följande. Påbyggnaden avser en inbyggnad av befintlig balkong ovanpå en tillbyggnad från 1961. Tillbyggnaden medgavs bygglov trots att den utförts delvis på mark som enligt byggnadsplanen utgör s.k. prickad mark. Påbyggnaden påverkar inte byggnadens avstånd till grannfastigheten eller ljusförhållandena där eftersom den ligger norr därom. Den kommer därför inte medföra olägenhet för grannfastigheten. Den utgör heller inte en utökning av byggnadsarean och endast en marginell utökning av bostadsytan. Bestämmelsen i 12 § i byggnadsplanebestämmelserna är en övergångsbestämmelse utifrån då rådande förhållanden. I samband med krigsutbrottet 1939 hyrde KA4 i Göteborg delar av Dyrön med en arrendetid på 50 år. Nu aktuell fastighet rekviderades av KA4 som marketenteri. Avsikten med nyss nämnda planbestämmelse var också reglering av byggnationen på Dyrön i avvaktan på vatten och avlopp. Godkänt vatten och avlopp ordnades 1961 och arrendet upphörde 1991. Planbestämmelsen är därmed inte relevant längre. Påbyggnaden kommer att uppföras som en takkupa öster om befintlig skorsten och innebär en förskjutning åt väster i förhållande till befintlig takkupa. Andra grannar har inte haft något emot påbyggnaden då byggnaden kommer att återfå sin ursprungliga karaktär.

O N, P N och J N, ägare till grannfastigheten, har motsatt sig yrkandet och därvid anfört bl.a. följande. Gällande detaljplan ska tillämpas och

avvikelsen från denna kan inte bedömas som mindre. Åtgärden skulle kännas påträngande och för deras del innebära en betydande olägenhet. Detta förstärks av att de nu satt upp ett staket i tomtgränsen som framhäver den omedelbara närheten till deras fastighet. Med påbyggnaden skulle de få en ”vägg” om ca 25 m<sup>2</sup>, endast 1,5 - 2,5 m från tomtgränsen/staketet. Den tillbyggnad, på vilken påbyggnaden avses utföras, är större än bygglovets tillåter. Den insynsskyddade delen av deras trädgård, där den huvudsakliga uteplatsen finns, skulle bli mycket besvärad. Dessutom skulle sol- och ljusförhållandena påtagligt försämrats. Denna plats är den enda inom fastigheten som kan användas som uteplats eftersom området på andra sidan huset tagits i anspråk som allmän passage ner till stranden. Uteplatsen på andra sidan passagen är belägen på annan fastighet.

Nämnden har tillstyrkt ändring enligt överklagandet och därvid anfört bl.a. följande. Detaljplanen från 1957 är inte aktuell. Sådana detaljplaner kommer på sikt att ersättas med nya detaljplaner med målsättningen att äldre bebyggelse ska medges byggrätt. Det nu aktuella bygglovets är medgivet utifrån inriktningen för kommande detaljplaner men strider formellt mot gällande detaljplan. Vid en avvägning mellan gällande detaljplans inaktualitet och behovet av att behålla, underhålla och varsamt utveckla befintlig bebyggelse bör bygglovets medges. En flexibel tolkning av äldre detaljplaner har accepterats av förvaltningsrätten i annat mål inom kommunen. Påbyggnaden kommer visserligen medföra en påverkan på grannfastigheten men denna påverkan kan inte bedömas som betydande.

Mark- och miljödomstolen har den 14 mars 2012 hållit sammanträde och syn i målet.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen bedömer inledningsvis att restriktionerna ifråga om byggnation på s.k. prickad mark och ifråga om byggnadsförbud närmare tomtgräns än 4,5 m redan accepterats genom det bygglov som tidigare beviljats för den tillbyggnad ovanpå vilken nu aktuell påbyggnad avses utföras. Dessa restriktioner syftar endast till att begränsa vilken mark som får tas i anspråk för byggnation.

Eftersom marken redan tagits i anspråk för lovgiven tillbyggnad hindrar dessa bestämmelser inte nu aktuell ansökan. En samlad bedömning ska emellertid göras av både nu aktuell åtgärd och tidigare lovgivna avvikelser, något som mark- och miljödomstolen återkommer till nedan.

I 12 § byggnadsplanen anges att till- eller ombyggnad inte får ske inom område som betecknats med ”r”. Mark- och miljödomstolen bedömer att nu aktuell påbyggnad strider mot denna bestämmelse; något som heller inte ifrågasatts av parterna. Frågan i målet är därmed om påbyggnaden, sammantagen med den år 1961 lovgivna tillbyggnaden, kan betecknas som en mindre avvikelse från denna planbestämmelse och i så fall om påbyggnadens tänkta placering, utformning och användning medför en sådan betydande olägenhet för omgivningen att den inte kan tillåtas enligt 3 kap. 2 § plan och bygglagen (1987:10).

För bedömningen av om det är fråga om en mindre avvikelse från byggnadsplanen konstaterar mark- och miljödomstolen att det av denna framgår att marken inom planen får användas för allmänt ändamål, bostadsändamål och för samlings- och föreningslokaler. Vissa specialområden har även pekats ut. Nu aktuell fastighet för bostadsändamål omfattas även av bestämmelse att tomtytan maximalt får uppgå till 500 m<sup>2</sup>, dock att mindre areal får medges om det ”prövas erforderligt med hänsyn till befintlig bebyggelse och kvarterets lämpliga indelning”. Det finns vidare begränsningar ifråga om byggnation på vissa avstånd från fastighetsgräns, dock att dessa bestämmelser kan frångås efter medgivande från granne. Någon begränsning av våningsantal finns inte i planen för aktuell fastighet. Av detta drar mark- och miljödomstolen slutsatsen att det är fråga om tät bebyggelse på små tomter och att nu aktuell påbyggnad därmed inte kan anses strida mot syftet med planen. Med hänsyn till att ytan ovanpå tillbyggnaden redan idag används för vistelse och då det är fråga om ett mycket tätt bebyggt område anser mark- och miljödomstolen att avvikelserna, även tillsammans med de hittills godtagna, är att betrakta som mindre.

Ifråga om olägenhetsbedömningen har mark- och miljödomstolen vid syn i målet konstaterat att hela det aktuella området - vilket är beläget på Stora Dyrön, ett skärgårdssamhälle i Bohuslän - präglas av att fastigheterna är små till ytan och att

byggnaderna ligger nära varandra. Även den befintliga byggnaden på fastigheten ligger mycket nära grannfastigheten och den gräsyta som utgör grannfastighetens enda uteplats inom fastigheten. Mark- och miljödomstolen har vidare noterat att, där påbyggnaden avses att utföras, nu finns en balkong och således utrymme för utomhusvistelse rakt ovanför grannfastighetens gräsyta varför insyn ända framme vid tomtgräns mot grannfastigheten redan finns från nämnda balkong. Vidare är fastigheten, och därmed den tillämnade påbyggnaden belägen norr om grannfastigheten varför den önskade påbyggnaden inte rimligen kan medföra någon beaktansvärd olägenhet för grannfastigheten vad avser närhet och ljusförhållanden. Nu anförda omständigheter talar för att den önskade påbyggnaden inte medför någon sådan olägenhet att ansökan om bygglov bör avslås. Denna bedömning förstärks vidare av att byggnaden som helhet, efter tillbyggnaden, kommer att återfå sin ursprungliga stil och passa väl in i omgivningen genom just sin utformning och genom att den befintliga takkupan förskjuts. Mark- och miljödomstolen bedömer i denna del att utformningen av byggnaden också talar för att bygglov ska beviljas.

Mark- och miljödomstolen finner således att det är fråga om en mindre avvikelse från gällande detaljplan som inte medför betydande olägenhet för grannfastigheten. Länsstyrelsens beslut ska därför upphävas och nämndens beslut fastställas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande ges in till mark- och miljödomstolen senast den 13 april 2012 men ställstill Mark- och miljööverdomstolen. Prövningstillstånd krävs

Ulf Klerfalk  
rådman

Rolf Dalbert  
tekniskt råd

---

Målet har handlagts av beredningsjuristen Eveline Savik.