



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060209

**DOM**  
2013-09-26  
Stockholm

Mål nr  
P 3247-13

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-03-26 i mål nr P 1790-12, se bilaga

### **KLAGANDE**

E N

### **MOTPARTER**

1. Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun
2. B C

### **SAKEN**

Bygglov för komplementbyggnad på fastigheten X i Kungsbacka kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och Länsstyrelsens i Hallands län beslut undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Kungsbacka kommuns beslut och återförvisar ärendet till byggnadsnämnden för förnyad handläggning.

---

Dok.Id 1094029

---

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**E N** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och Byggnadsnämndens i Kungsbacka kommun (nämnden) beslut om bygglov samt återförvisa ärendet till nämnden för förnyad handläggning.

**Nämnden** och **B C** har bestritt ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**E N** har vidhållit sin talan så som den har angetts i mark- och miljödomstolens dom, med följande tillägg och förtydliganden.

Det är fel att hennes ställningstagande som lekman ska grundas enbart på en situationsplan, medan nämnden som expertmyndighet del kräver tillgång till såväl situationsplan, fasader, sektioner m.m. för att kunna ta ställning till ett bygglov. Situationsplanen är dessutom särskilt bristfällig som underlag eftersom avståndet till tomtgräns mäts från fasadliv. Att byggnaden i själva verket ligger närmare tomtgränsen genom byggnadens utskjutande tak framgår inte av situationsplanen. För att bedöma ett sådant förhållande krävs tillgång till samma underlag som nämnden ansett sig behöva.

Nämndens kommuniceringsskyldighet enligt 8 kap. 22 § plan- och bygglagen (1987:10) är inte fullgjord genom att bygglovssökanden inhämtat yttrande från sakägare på egen hand. Nämnden har inte försäkrat sig om att byggnadsåtgärden blivit beskriven för henne på ett riktigt sätt, att hon fått se bygglovshandlingarna från det ursprungliga bygglovet i september 2010 och att hon haft skäligt rådrum. Det tidigare bygglovet och handlingarna var okända för henne när hon fick se situationsplanen.

Den 29 november 2010 daterade **B C** ett brev till henne och hennes make med ”ritningar och dokument för påseende och godkännande”. Brevet innehöll en blankett och en ritning, en situationsplan. Den 1 december 2010 fick de brevet med posten. Den 2 december 2010 kontaktade hon **B C** för ytterligare upplysningar om

byggnadens utformning eftersom den inte framgick av ritningen. B C sa då att det var fråga om ett inte särskilt högt garage, ett enbilsgarage med ett litet förråd. I själva verket uppfördes ett tvåbilsgarage. Medgivandet undertecknades den 3 december 2010 och baserades på situationsplanen samt B C:s felaktiga uppgifter. Enligt B C var det bråttom. Bygglovets beviljades den 9 december 2010. Handlingarna diariefördes hos nämnden föregående dag.

Nämnden hade inte vid något tillfälle kontaktat henne. Varken nämnden eller B C har informerat henne om det bygglov som getts den 30 september 2010 för ett garage 4,5 meter från tomtgränsen. B C:s tal om 4,5 meter respektive 2,5 meter från tomtgränsen uppfattade hon som en hänvisning till allmänna bygglovsbestämmelser. Om hon haft kännedom om att det fanns ett tidigare bygglov för ett garage 4,5 meter från tomtgränsen hade de inte funnits några skäl att medge placering närmare gränsen än så, eftersom det bygglovets visade att det var möjligt att placera garaget utan att frångå planen och inkräkta på miljön för hennes betydligt mindre fastighet.

Varken nämnden eller C har angett några skäl till att placera garaget närmare gränsen än 4,5 meter. Av nämnden kan man åtminstone kräva ett resonemang där nyttan för en fastighetsägare vägs mot nackdelen för en annan fastighetsägare. Nämnden har i det här fallet ensidigt gått C:s ärende.

**Nämnden** har anfört huvudsakligen följande. Bygglovets är planenligt. I detta fall gäller en byggnadsplan från 1970 som saknar särskilda bestämmelser om avstånd till fastighetsgräns för byggnader. Enligt byggnadsstadgan gäller då i de flesta fall det generella avståndet på 4,5 meter från fastighetsgräns. Byggnadsnämnden hade enligt byggnadsstadgan möjlighet att ge dispens att medge kortare avstånd till fastighetsgräns efter hörande av angränsande granne. Det förfarandet har bedömts som tillämpligt i ärendet. Grannens yttrande över avståndet har inhämtats genom påskriften situationsplan.

**B C** har hänvisat till vad han tidigare har anfört med tillägg av huvudsakligen följande. Han vidhåller att han agerat enligt nämndens beslut om bygglov och att

garaget har uppförts i enlighet med bygglovet. Vid hans första kontakt med E N per telefon kommunicerade han att han ville revidera det ursprungliga bygglovet. Detta noterade han även i det följebrev som han skickade till henne i samband med han översände handlingarna för påseende och medgivande. E N kan således inte hävda att hon och hennes make inte kände till att det fanns ett redan existerande bygglov. Vad E N har uttolkat av de handlingar hon fått tillsända sig får stå för henne. Han tillbakavisar helt att han skulle ha gett E N vilseledande information om byggnadens utformning och storlek.

E N:s medgivande gavs inte under tvång utan av egen fri vilja. Då hon och hennes make inte begärde att få se mer dokumentation tolkade han det som att de var tillfredsställda med det underlag som de fått.

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

Som underinstanserna har funnit är den numera upphävda äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, tillämplig i detta mål.

Bakgrundsviis kan följande anmärkas. Nämnden har meddelat ett första beslut om bygglov beträffande komplementbyggnaden den 30 september 2010. Beslutet grundades på en ansökan till vilken hörde bl.a. situationsplan, nybyggnadskarta samt plan- och fasadritningar. Sedan B C därefter inkommit med en reviderad situationsplan på vilken komplementbyggnaden getts en annan placering på tomten, har nämnden den 9 december 2010 meddelat beslut av innebörd att bygglov beviljades ”för situationsplan”. Oaktat beslutsmotiveringen får det sistnämnda beslutet enligt Mark- och miljööverdomstolen anses ha inneburit ett förnyat ställningstagande till komplementbyggnaden i dess helhet och inte bara till dess placering på tomten. Det underlag i form av ritningar m.m. som legat till grund för det tidigare beslutet om bygglov får anses ha utgjort underlag även till nämndens beslut i december 2010 (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 januari 2013 i mål nr P 6846-12).

För den aktuella fastigheten gäller en byggnadsplan från 1970. Enligt 17 kap. 4 § första stycket ÄPBL gäller den som detaljplan. Planen reglerar inte avståndet mellan en

byggnad och gräns mot grannfastighet. Enligt bestämmelsens tredje stycke ska därmed 39 § byggnadsstadgan (1959:612) tillämpas som bestämmelse i planen. Av 39 § byggnadsstadgan följer att en byggnad inte får läggas på mindre avstånd från gränsen mot granntomt än 4,5 meter. Om det är påkallat av särskilda skäl samt kan ske utan men för granne eller fara för sundhet, brandsäkerhet eller trafiksäkerhet och utan att ett lämpligt bebyggande av området försvåras, får byggnadsnämnden enligt paragrafens tredje stycke medge undantag från bestämmelsen. Om dessa förutsättningar är uppfyllda är byggnaden att anse som planenlig även om den placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 7 januari 2013 i mål nr P 3161-12).

Det är ostridigt att bygglovsansökan innefattar en placering av komplementbyggnaden närmare gränsen till E N:s tomt än 4,5 meter. I enlighet med det nyss anförda har då uppkommit frågorna dels om det föreligger särskilda skäl, dels om åtgärden kan ske utan men för E N. Av handlingarna framgår inte av vilket skäl B C velat placera komplementbyggnaden närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Utgångspunkten är då – oavsett om åtgärden inneburit något men för E N – att den sökta åtgärden strider mot detaljplanen.

Av 8 kap. 22 § ÄPBL följer att byggnadsnämnden, innan lov lämnas, genom underrättelse ska bereda bl.a. kända sakägare tillfälle att yttra sig över ansökningen, bl.a. då åtgärden innebär en avvikelse från detaljplan. E N är en sådan känd sakägare som avses i bestämmelsen och som i det aktuella fallet – då den sökta åtgärden var planstridig – borde ha underrättats av nämnden om ansökan och beretts tillfälle att yttra sig över den.

Formerna för nämndens underrättelseskyldighet regleras inte i lagtexten. Det är ingenting som hindrar att sökanden inhämtar yttrande från grannar och andra berörda redan innan ansökan görs och bifogar yttrandena till ansökningen. Det är dock byggnadsnämnden som ska svara för att alla berörda har hörts och att den sökta åtgärden därvid har blivit beskriven för dem på ett riktigt sätt (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen (1 oktober 2010, Zeteo), kommentaren till 8 kap. 22 §). I ett JO-beslut har påpekats att byggnadsnämnden, när den låter en sökande själv inhämta yttranden

från sakägare, bör se till att de skrivelser som används för ändamålet har ett riktigt innehåll (se JO 1989/90:1 s. 338). Om det efteråt påstås att det förekommer brister vid kommunikeringen får det anses ankomma på nämnden att vederlägga invändningarna (se Lindberg i Förvaltningsrättslig tidskrift, 2003 s. 77-94, s. 90).

Mot angiven bakgrund gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Av handlingarna i målet framgår inte att E N underrättats av nämnden om den ursprungliga ansökan om bygglov. Det är ostridigt att den enda handling hänförlig till bygglovsansökan som E N fick se var den situationsplan som B C översände till henne per post. Av situationsplanen framgick den planerade komplementbyggnadens avstånd till tomtgräns samt fasadernas utsträckning på marken. Det har sedermera framkommit att E N haft synpunkter på komplementbyggnadens höjd, taksprång samt utformning i övrigt. E N har enligt Mark- och miljööverdomstolen på grundval av enbart situationsplanen inte haft möjlighet att ta ställning till komplementbyggnaden i dess helhet. Det kan redan på den grunden ifrågasättas om E N beretts tillfälle att yttra sig över ansökningen på det sätt som avses i 8 kap. 22 § ÄPBL. Det är vidare klarlagt att E N och B C haft vissa muntliga kontakter i samband med översändandet av handlingarna. Det går emellertid inte att dra några säkra slutsatser om vad som förevarit vid parternas kontakter. Osäkerheten om vilka uppgifter E N fått om komplementbyggnadens utformning hade lätt kunnat undanröjas genom att nämnden tillsett att E N fått del av t.ex. ritningar över komplementbyggnaden. Eftersom det är ostridigt att några ytterligare handlingar inte har utväxlats, och då nämnden inte på något annat sätt kan anses ha vederlagt E N:s invändningar om bristerna i de uppgifter hon fått sig tillhanda, gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att nämnden i förevarande fall inte kan anses ha uppfyllt sin skyldighet att bereda E N tillfälle att yttra sig över ansökningen. Denna brist i handläggningen är sådan att ärendet ska återförvisas till nämnden för förnyad handläggning.

Mark- och miljööverdomstolen noterar i sammanhanget att den i målet tillämpliga byggnadsplanen – utöver 39 § byggnadsstadgan – även reglerar möjligheten att

överhuvudtaget uppföra uthus eller annan gårdsbyggnad på den i målet aktuella fastigheten. Eftersom nämnden i det sedermera överklagade beslutet om bygglov inte uttryckligen tagit ställning i frågan om den sökta åtgärden varit planenlig – och, om så inte bedömts vara fallet, huruvida det rört sig om mindre, tillåtna avvikelser – går det inte att avgöra om nämnden prövat åtgärden gentemot även andra planbestämmelser än 39 § byggnadsstadgan. Mark- och miljööverdomstolen erinrar om att det ankommer på nämnden att vid den förnyade prövningen göra en fullständig bedömning av den sökta åtgärdens förenlighet med byggnadsplanen samt om förutsättningarna för lov i övrigt är uppfyllda.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Mikael Hagelroth, Håkan Åberg och Vibeke Sylten, referent, samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen André Mossberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-03-26  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr P 1790-12

**KLAGANDE**  
E N

**MOTPARTER**

1. Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun
2. B C

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 16 april 2012, dnr 403-3043-11, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för komplementbyggnad på fastigheten X i Kungsbacka kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolens avslår överklagandet

---



**BAKGRUND**

Efter ansökan från B C beviljade Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (nedan Byggnadsnämnden) den 30 september 2010, Tjm § 5989, bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad om 55 kvadratmeter och 4,5 meter från tomtgränsen på fastigheten X i Kungsbacka kommun.

Härefter ansökte B C om reviderat bygglov avseende den lovsökta komplementbyggnadens placering till 2,5 meter från tomtgränsen. Nämnden beviljade ansökan den 9 december 2010, Tjm § 6223.

Beslutet överklagades av E N, lagfaren ägare till den angränsande fastigheten Y, till Länsstyrelsen i Hallands län (nedan länsstyrelsen) som i beslut den 16 april 2012 avslog hennes överklagan, se bilaga 1.

**YRKANDEN M.M.**

E N har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att det beviljade bygglovet ska upphävas och målet återförvisas till Byggnadsnämnden för ny prövning. E N har anfört bland annat följande.

Länsstyrelsens beslut är felaktigt av följande skäl.

*Grannhörande.* Trots att länsstyrelsen uppenbarligen konstaterat att Byggnadsnämnden felaktigt handlagt ärendet konstaterar länsstyrelsen att det inte föreligger sådana formella fel i nämndens handläggning att det finns skäl för upphävande av beslutet med stöd av 8 kap. 22 § plan- och bygglagen. Hon fick aldrig se ansökningshandlingarna. Byggnadsnämnden har inte kontrollerat att hon tagit del av dessa.

Av den situationsplan som presenterades för henne i december 2010 framgick inte byggnadens utformning. Hon har inte godkänt att byggnaden utformas med en dominerande gavel mot tomtgränsen. Takresningen har hon inte kunnat ta ställning till eftersom hon varken fått se sektion eller fasader.

*Mindre avvikelse.* Länsstyrelsen lämnar ingen motivering för sin tolkning att planavvikelsen har bedömts som en mindre avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Vare sig C, Byggnadsnämnden eller länsstyrelsen har lämnat något skäl till avvikelsen från detaljplanen. Skälet är av allt att döma att tomten utnyttjas så hårt att byggnader, pool och trädgård inte ryms inom bebyggelsegränsen vid en god hetslösning. En sådan krävde att garaget flyttades närmare tomtgränsen än vad planen tillåter. Detta hårda utnyttjande av fastigheten med menliga konsekvenser för omgivningen kan rimligen inte bedömas som en mindre avvikelse från detaljplanen. C har helt enkelt pressat in ett för stort byggnadskomplex på för liten tillåten yta.

*Betydande olägenhet.* Länsstyrelsen har ensidigt gynnat B C genom att för-ringa komplementbyggnadens menliga inverkan på hennes fastighet. Länsstyrelsen har inte lämnat någon motivering för sin bedömning att byggnaden inte utgör sådan betydande olägenhet att det föreligger hinder för byggnadslov.

Byggnaden med sin dominerande gavel nära tomtgränsen är en betydande olägenhet för hennes bästa utsikts- och solyta. Byggnaden har ett onormalt stort takutsprång, betydligt mer än 50 cm. Detta är en tydlig avvikelse från vad bygglovshandlingarna visar. I dessa är takutsprånget redovisat med ett mått om 40 cm. Det stora taksprånget innebär också att byggnaden ligger närmare tomtgränsen än de 2,5 meter som presenterades för henne. Med beaktande av det stora takutsprånget är avståndet till tomtgränsen endast 1,5–2,0 meter och det ger en byggnadsyta som ökats med nästan 25 procent i förhållande till bygglovet.

*Byggnadens färdigställande.* Länsstyrelsen har helt undvikit att behandla frågan om byggnaden får uppföras trots att bygglovet överklagats och ännu inte vunnit laga kraft. När länsstyrelsen meddelar sitt beslut den 16 april 2012 är byggnaden i det närmaste slutförd.

Hennes krav vid en förnyad prövning av bygglovet är att byggnaden placeras 4,5 m från tomtgränsen, att byggnaden anpassas till att i sina mått helt följa handlingarna enligt bygglovet eller att byggnaden behåller sitt nuvarande läge, men att takkon-

struktionen ändras till ett annat utförande och att byggnaden i övrigt i sina mått anpassas till handlingarna enligt bygglovet.

**B C** har motsatt sig bifall till **E N**:s yrkande. **B C** har

anfört bland annat följande. Ursprungligt bygglov för om- och tillbyggnad av **X** beviljades av Kungälv kommun som komplementbyggnad – garage – önskade han senare en alternativ placering närmare än 4,5 meter från tomtgränsen, dock med bibehållen gestaltning som i det ursprungliga bygglovet. Berörd granne, **E N**, tillfrågades av honom om hon kunde godkänna denna placering. **E N** tillstod detta och skickade honom sitt skriftliga godkännande i november 2010. Ansökan om reviderat bygglov skickades in till Kungsbacka kommun i november 2010 och beviljades den 9 december 2010. Revideringen avsåg en placering av garaget 2,5 meter från tomtgräns i stället för ursprungliga 4,5 meter. Efter att det reviderade bygglovet vunnit laga kraft och i enlighet med beslut fattade av Kungsbacka kommun och för att säkerställa korrekt placering av garaget beställde han och fick utfört av kommunen en utstakning av byggnaden i mitten av januari 2011.

**Byggnadsnämnden** har yrkat att överklagandet ska avslås samt i yttrande anfört följande. Byggnadsnämnden vidhåller sitt tidigare beslut och delar länsstyrelsens motivering. Det ska antecknas att om avvikelse skett från beviljat bygglov ska saken hanteras i ett särskilt tillsynsärende.

Mark- och miljödomstolen har den 15 mars 2013 hållit sammanträde och syn i målet. Härvid antecknades bland annat att den lovsökta komplementbyggnaden i form av garage på fastigheten **X** i Kungsbacka kommun numera är färdigställd. Byggnadens norra fasad är belägen längs med tomtgränsen mot **E N**:s fastighet.

**DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Fastigheten X omfattas av detaljplan. Det nu aktuella bygglovet avser rätt att på nämnda fastighet uppföra en komplementbyggnad 2,5 meter från tomtgränsen mot E N:s fastighet Y.

Genom att placeringen av komplementbyggnaden avviker från detaljplanen – närmare än 4,5 meter från tomtgränsen – har det enligt 8 kap. 22 § ÄPBL ålegat Byggnadsnämnden att bereda kända sakägare tillfälle att yttra sig över B C:s ansökan. B C har på egen hand ombesörjt inhämtande av yttrande från E N.

E N har anfört att hennes medgivande måste betraktas som ogiltigt eftersom hon avgav det på ett ofullständigt underlag och utan att Byggnadsnämnden försäkrat sig om att hon getts fullständig information. E N har även menat att hon inte gavs tillräckligt rådrum.

Det är ostridigt att B C någon gång vid månadsskiftet november/december 2010 tillsänt E N handlingar på vilka hon påtecknat sitt godkännande. Av dessa handlingar framgår den aktuella byggnationens storlek och placering i förhållande till Y samt att den innebär avvikelser från gällande detaljplan avseende mått till tomtgränsen. Det är vidare ostridigt att ifrågakvarande handlingar inte innehöll någon ritning utvisande komplementbyggnadens yttre utformning.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att E N, med hänsyn till att hon vid underrättelsen inte fått del av någon ritning över byggnaden, i och för sig inte haft tillgång till ett fullständigt underlag. Det befintliga underlaget får emellertid anses ha varit tillräckligt för att hon skulle kunna avge ett grundat ställningstagande. Enligt fast praxis gäller att kommuniceringsskyldigheten enligt 8 kap. 22 § ÄPBL anses fullgjord om en sökande själv inhämtat yttrande från sakägarna. Det föreligger därför inte några brister vad gäller kommuniceringsskyldigheten. Att B

C vid det samtal som föregick E N:s godkännande önskade besked med kort varsel föranleder ingen annan bedömning.

Vad härefter gäller frågan om komplementbyggnaden utgör en betydande olägenhet för E N gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Vid synen konstaterades att garaget påverkar siktförhållandena i sydvästlig riktning från E N:s fastighet genom att detta fyller ut den tidigare luckan mellan huvudbyggnaden på X och gatan. Vidare finns visst fog för att garaget kan upplevas som dominant om man befinner sig nära. Dessa förhållanden är dock enligt mark- och miljödomstolens mening inte av så kvalificerat slag att det kan anses vara fråga om en betydande olägenhet i den mening som avses i 3 kap. 2 § ÄPBL.

Av det anförda framgår sammanfattningsvis att det saknas grund för att upphäva det beviljade bygglov. E N:s överklagande ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 16 april 2013.

Göran Stenman

---

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit tingsnotarien Olof Petersson.