



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060106

**DOM**  
2016-12-22  
Stockholm

Mål nr  
P 1022-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-01-22 i mål nr P 2588-15, se bilaga A

## KLAGANDE

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun

Ombud: PN och MW

## MOTPARTER

1. KM

Ombud: PK

2. KB

## SAKEN

Tillsynsanmälan avseende fastigheten A i Varbergs kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens i Hallands län beslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Varbergs kommun beslut den 13 november 2014 (Bn § 459, dnr 2014/1189) att lämna inkommen anmälan utan åtgärd.

---

Dok.Id 1301210

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**BAKGRUND**

Den 21 augusti 2014 inkom KB till Byggnadsnämnden i Varbergs kommun (nämnden) med en anmälan om bygglovsbefriad åtgärd i form av uppförande av en byggnad på fastigheten A i Varbergs kommun. Den 23 september 2014 beslutade nämnden att utfärda ett startbesked för byggnaden.

Den 6 november 2014 begärde KM, ägare till grannfastigheten B i Varbergs kommun, att nämnden skulle vidta tillsynsåtgärder med anledning av byggnaden, varefter nämnden den 13 november 2014 beslutade att lämna inkommen anmälan utan åtgärd. Sedan KM inkommit med ett överklagande överlämnades ärendet till Länsstyrelsen i Hallands län som i beslut den 7 juli 2015 avvisade KMs yrkande om att beslutet om startbesked skulle upphävas samt, såvitt avsåg KMs anmälan, upphävde nämndens beslut den 13 november 2014 och återförvisade ärendet i den delen till nämnden för ny handläggning.

Nämnden överklagade länsstyrelsens beslut om återförvisning till mark- och miljödomstolen som i dom den 22 januari 2016 avslag överklagandet. Nämnden har nu överklagat mark- och miljödomstolens dom till Mark- och miljööverdomstolen.

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Nämnden** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa nämndens beslut att lämna inkommen anmälan utan åtgärd.

**KM** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**KB** har inte lämnat någon annan inställning än den som hon anförde vid mark- och miljödomstolen.

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

**Nämnden** har hänvisat till vad som tidigare anförts med tillägg av i huvudsak följande.

Ett beslut om startbesked utgör ett gynnande förvaltningsbeslut som har negativ rättskraft. En tillsynsmyndighet kan därför endast ingripa med tillsynsåtgärder om åtgärden inte överensstämmer med vad som framgår av anmälan. Om byggnationen har utförts i enlighet med det underlag som lämnades vid anmälan kan inte grannar tillsynsvägen få en prövning av byggnadens påverkan på omgivningen.

Den nu aktuella byggnaden har uppförts i överensstämmelse med anmälan och de därtill bifogade handlingarna. KM kan därför inte tillsynsvägen få den prövning av byggnadens placering som hon önskar.

Placeringen och utformning av nu aktuell byggnad uppfyller kraven i 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Åtgärden utgör inte heller en betydande olägenhet för bakomliggande grannfastighet (2 kap. 9 § PBL).

**KM** har hänvisat till vad hon tidigare anförts med tillägg av i huvudsak följande.

Av 13 kap. 15 § PBL framgår att ett beslut om startbesked inte kan överklagas av annan än sökanden. Av förarbetena framgår dock att grannar har möjlighet att initiera ett tillsynsärende. Det är varken rimligt eller förutsebart om parter, trots att de går tillväga på sätt som anges av lagstiftaren, inte ges rätt att få sitt ärende prövat. Det kan inte heller vara lagstiftarens avsikt att byggnader som står i strid med PBL uppförs utan möjlighet för berörda parter att agera i de fall nämnden inte gör en korrekt prövning i samband med att startbesked meddelas. En sådan ordning skulle strida mot den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen). Om KM inte kan få frågan prövad inom ramen för ett tillsynsärende ska hon i vart fall tillåtas överklaga beslutet om startbesked.

Placeringen av den aktuella byggnaden har medfört att hennes utsikt har begränsats. Den aktuella byggnaden har placerats på mark som enligt vad som anges i detaljplanen inte får bebyggas. Det finns även alternativa placeringar för byggnaden och sammantaget utgör placeringen en betydande olägenhet för henne. Placeringen är inte heller lämplig med hänsyn till landskapsbilden.

Det påstås inte att byggnationen avviker från de handlingar som legat till grund för beslutet om startbesked.

**KB** har i huvudsak anfört samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### **Prövningsramen**

Inledningsvis kan konstateras att det endast är nämnden som har överklagat länsstyrelsens beslut och mark- och miljödomstolens dom. **KM** har inte överklagat länsstyrelsens beslut att avvisa hennes yrkande om att nämndens beslut om startbesked ska upphävas. Prövningen i Mark- och miljööverdomstolen kan därför, i enlighet med nämndens yrkande, endast avse frågan om nämnden har haft fog för att lämna hennes anmälan utan åtgärd.

### **Kan tillsynsmyndigheten ingripa mot en bygglovsbefriad åtgärd för vilken startbesked har meddelats?**

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 PBL krävs bygglov för nybyggnad. Det finns dock vissa undantag från den huvudregeln. Det krävs inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett enbostadshus uppföra en byggnad som t.ex. avses utgöra ett komplementbostadshus om den har en byggnadsarea som inte överstiger 25 m<sup>2</sup>, har en taknockshöjd som inte överstiger 4 meter samt om den inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter (9 kap. 4 a § PBL). En sådan åtgärd är istället anmälningspliktig

(6 kap. 5 § första stycket 9 plan- och byggförordningen [2011:338] i dess lydelse före den 1 juli 2016).

Om det är fråga om en anmälningspliktig åtgärd som kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter meddelade med stöd av PBL, ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att åtgärden får påbörjas (10 kap. 23 § första stycket 1 PBL). I förarbetena anges att nämndens bedömning bör avse alla i sammanhanget relevanta krav i PBL och i föreskrifter meddelade med stöd av PBL samt att såväl enskilda som allmänna intressen därigenom kommer att beaktas (se prop. 2013/14:127 sid. 58 ff).

I förarbetena anges vidare att såväl grannar som närboende har möjlighet att initiera ett tillsynsärende om någon olägenhet uppkommer på grund av att bestämmelserna i PBL inte har följts (se a. prop. sid. 60). När det gäller möjligheten för tillsynsmyndigheten att ingripa med tillsynsåtgärder ska emellertid beaktas att ett beslut om startbesked är att se som ett gynnande förvaltningsbeslut som vinner negativ rättskraft (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 februari 2016 i mål nr P 1948-15). En tillsynsmyndighet kan därför i ett tillsynsärende gällande en bygglovsbefriad byggnad för vilken startbesked har meddelats, i regel endast ingripa med tillsynsåtgärder om byggnaden inte överensstämmer med det som framgår av anmälan om åtgärden.

### **Har nämnden haft fog för att lämna KMs anmälan utan åtgärd?**

KM har anfört att ifrågavarande byggnad inte uppfyller de krav på anpassning som uppställs i bl.a. 2 kap. 6 § PBL samt att placeringen innebär en betydande olägenhet för henne enligt 2 kap. 9 § PBL.

Nämnden har genom ett startbesked den 23 september 2014, utifrån KBs anmälan med tillhörande underlag, godkänt att uppförandet av byggnaden får påbörjas. Nämnden har således bedömt att det kan antas att byggnaden uppfyller de krav som gäller enligt PBL, bl.a. att den är förenlig med de krav som uppställs i 2 kap. 6 och 9 § PBL. I målet har inte framkommit annat än att byggnaden har uppförts i enlighet med anmälan. Nämnden kan därför inte, med anledning av KMs anmälan,

ingripa med tillsynsåtgärder mot byggnaden och nämnden har därför haft fog för sitt beslut att lämna anmälan utan åtgärd. Vad KM anført om att en sådan ordning skulle strida mot Europakonventionen föranleder inte någon annan bedömning. Mark- och miljööverdomstolen beaktar härvid särskilt att det av Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 1948-15 framgår att en granne, oberoende av vad som anges i 13 kap. 15 § PBL, har rätt att överklaga ett beslut om startbesked, om beslutet innefattat en prövning av dennes civila rättigheter i den mening som avses i artikel 6.1 Europakonventionen (se även Mark- och miljööverdomstolens dom den 21 juli 2016 i mål nr P 1451-16).

Sammanfattningsvis anser Mark- och miljööverdomstolen att nämnden har haft fog för sitt beslut att lämna KMs anmälan utan åtgärd. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut ska därför nämndens beslut fastställas.

### **Överklagande till Högsta domstolen**

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

### **HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2017-01-12

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Eywor Helmenius samt tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Erika Löwhagen, referent.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-01-22  
meddelad i  
Vänernsbor

Mål nr P 2588-15

**KLAGANDE**

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun

**MOTPARTER**

1. KB

2. KM

Ombud: PK

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 7 juli 2015, i ärende nr 403-488-15,  
se bilaga 1

**SAKEN**

Tillsynsanmälan avseende fastigheten A i Varbergs kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 315323

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 08:00-16:00 -

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun (nedan nämnden) beslutade den 13 november 2014 att lämna inkommen anmälan om olägenhet utan åtgärd.

Efter överklagande beslutade länsstyrelsen den 7 juli 2015 bland annat att upphäva nämndens beslut den 13 november 2014 och visa ärendet åter till nämnden för ny handläggning.

**YRKANDEN M.M.**

**Nämnden** har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och har anfört bl.a. följande. Länsstyrelsen menar att detaljplanekartan ger god vägledning genom punktprickad mark, om hur hänsyn bör tas till områdets topografi. Enligt detaljplanen kan byggnader uppföras med 4,0 meter byggnadshöjd, med en maximal takvinkel på 27 grader. En 10 meter bred byggnad får således en nockhöjd om 6,5 meter. Enligt detaljplanen får byggnationen placeras inom en begränsad ruta runt befintlig byggnad. Resten av fastigheten är prickmark som inte får bebyggas. Den aktuella byggnaden är traditionellt utformad med lågt sadeltak, träfasad, som är väl anpassad till bebyggelsen inom fritidshusområdet. Typiskt för fritidshusområdet är att det är kuperat och byggnaderna varierar med terrängens olika nivåer. Byggnaden ligger indragen från allmän plats gata i princip på samma sätt som flera tomter utmed Uddevägen och bryter därigenom inte bebyggelsemönstret. Placeringen på tomten utgör ingen betydande olägenhet. Med hänsyn till byggnadens ringa storlek och nockhöjd på 4 meter och omgivande vegetation finner inte nämnden att den utgör någon betydande avvikelse i landskapets kontur.

**KM** har motsatt sig en ändring av länsstyrelsens beslut och anfört bl.a. följande. Såsom länsstyrelsen korrekt har konstaterat tillåter tomten andra mer lämpliga placeringar av Attefallshuset. Placeringen mitt på kullen bryter mot landskapets kontur och den närmsta omgivningens bebyggelsemönster. Placeringen tar bristande hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan. Attefallshuset är olämpligt placerat i dessa avseenden. Vad nämnden anför utgör inte skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Nämnden har anfört att hennes fastighet är



placerad i tredje raden av fastigheter räknat från havet. Det ligger visserligen två hus framför hennes räknat från havet men dessa är belägna i en backe. Hennes hus upplevs därför som första huset räknat från havet. Oaktat om placeringen av Attefallshuset inte utgör en betydande olägenhet är det olämpligt placerat. Hon har inte anmärkt på utformningen av själva huset utan dess placering. Hon har tidigare hänvisat till förarbetena till 2 kap. 6 § PBL där det anges att ”det är också ofta lämpligare att i ett starkt kuperat landskap, t.ex. ett bergigt strandparti, förlägga byggnader på lägre nivå än på de högsta partierna där de kan bryta landskapets konturer” (prop. 1985/86:1 s. 481). Även av detaljplanen framgår att bebyggelse på de högre partierna ska undvikas för att inte bryta landskapets kontur. Uppförandet är inte på något sätt anpassat till befintliga miljöer i området då det, till motsats av resterande bebyggelse i området, är placerat på fastighetens högsta punkt. De boende i fritidshuset på fastigheten B har kunnat se havet under vintertid och även på sommaren har det funnits mycket mer havsutsikt än i dag. Utsikten har endast begränsats av en ek och en buske som stått på platsen för Attefallshuset.

**Mark- och miljödomstolen** har den 8 december 2015 hållit sammanträde och syn i målet.

**KB** har vid sammanträdet medgett bifall till överklagandet och anfört bl.a. följande. Med hänsyn till tomtens storlek om 1 500 m<sup>2</sup> kan Attefalls-huset inte placeras annorlunda. Uppgifterna om att det tidigare varit möjligt att se havet bestrids eftersom utsikten begränsats av vegetation på fastigheten.

### **DOMSKÄL**

Målet gäller en byggnad som är bygglovsbefriad enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ett s.k. Attefallshus.

Även om byggnaden är bygglovsbefriad gäller dock de krav på anpassning som föreskrivs i bl.a. 2 kap. 6 § PBL och 2 kap. 9 § PBL om en lämplig placering med

hänsyn till stads- och landskapsbilden och att byggnaden inte får ge upphov till betydande olägenheter för omgivningen.

Byggnadsnämnden har enligt 11 kap. 20 § PBL rätt att förelägga den som äger en fastighet eller byggnadsverk att vidta rättelse om det på byggnadsverket eller fastigheten har företagits en åtgärd i strid med bl.a. ovanstående bestämmelser.

Vad först gäller frågan om betydande olägenhet konstaterar domstolen att fastigheten inte har någon byggrätt för ytterligare byggnation. Hela fastigheten, förutom den del där befintlig huvudbyggnad är placerad, utgörs av prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas. KM har därför inte haft anledning att förvänta sig någon byggnation på denna del av fastigheten. Avsaknad av en detalj-plan som medger byggrätt medför att kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter sänks. (Jfr. Mark- och miljööver-domstolens domar den 13 juni 2013 i mål 11281-12 och den 4 juni 2013 i mål 10223-12.) När det som i detta fall är fråga om bygglovsbefriade åtgärder inom ett område som omfattas av detaljplan har närboende fastighetsägare inte samma anledning att räkna med byggnation som när en byggrätt har fastslagits i en detaljplan. Enligt domstolens uppfattning sänks därför kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras i förevarande fall.

Attefallshuset har fått sin placering rakt framför fritidshuset på fastigheten B med följd att utsikten helt begränsas, inte bara mot havet utan också mot det framförliggande landskapet. Vid syn på platsen har kunnat noteras att - även om tomtmarken är begränsad - en alternativ placering av Attefallshuset varit möjlig genom en förskjutning i sidled av byggnaden. Mot denna bakgrund anser mark- och miljödomstolen att placeringen av Attefallshuset i det aktuella fallet ger upphov till en betydande olägenhet för den bakomliggande fastigheten, i enlighet med bestämmelsen i 2 kap. 9 § PBL.

Mark- och miljödomstolen anser också att Attefallshuset med sin placering på bergryggens högsta punkt gör att det inte alls smälter in i landskapet och att det

därigenom avviker från bebyggelsemönstret i den närmaste omgivningen där övriga byggnader på ett helt annat sätt passats in i landskapet. Placeringen kan därför inte heller anses lämplig med hänsyn till landskapsbilden och strider alltså även mot bestämmelsen i 2 kap. 6 § PBL.

Sammantaget anser mark- och miljödomstolen att länsstyrelsen har haft fog för att upphäva nämndens beslut och visa ärendet åter till nämnden för ny handläggning. Överklagandet ska alltså avslås.

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

Överklagande senast den 12 februari 2016.

Susanne Mörkås

Rolf Dalbert

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Aldegren.