



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

DOM
2017-05-08
Stockholm

Mål nr
P 6575-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-07-01 i mål P 993-16, se bilaga A

KLAGANDE

1. A K K

2. M K

MOTPARTER

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Söderköpings kommun

2. C O

3. J O

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Söderköpings kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Söderköpings kommun beslut den 7 september 2015, dnr SBN 2015-334, paragraf B 480, och återförvisar målet till Samhällsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1334241

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.hovratt@dom.se www.svea.se				

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A K K och **M K** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Samhällsbyggnads-nämndens i Söderköpings kommun beslut den 7 september 2015 att ge bygglov för tillbyggnad av fritidshus på fastigheten X.

C O och **J O** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Samhällsbyggnadsnämnden i Söderköpings kommun har angett att den inte har något mer att anföra i ärendet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A K K och **M K** har anfört i huvudsak följande: Bestämmelser om tydlighetskrav i detaljplan har inte beaktats av mark- och miljödomstolen. Av beskrivningen i detaljplanen och tillhörande illustrationsmaterial anvisas en annan placering av huvudbyggnaden än den lovbeviljade. Genom den beviljade placeringen hamnar huvudbyggnaden framför Y som därmed placeras på bakgården till X. Enligt plankartan ska fastigheterna ligga i linje med varandra. Placeringen är inte planenligt och avvikelserna kan inte ses som mindre.

I detaljplanen fastställs i planbeskrivning och genomförandeanvisning att ”gemensamhetsanläggning ska bildas” samt att ”avloppsledning säkras genom servitut”. Så har skett genom lantmäteriförrättning. Servitutet är alltså en aktiv del av detaljplanen. Vid bygglovets beviljande har kommunen helt negligerat det servitut kommunen själv krävt genom detaljplanen. Genom beviljat bygglov placeras en del av tillbyggnaden över fastställd avloppsrättighet. Rättigheten tillhör gemensamhetsanläggningen ga:4. Olägenheten vid ett avloppshaveri blir enorm för såväl närmaste fastigheter som deltagare i gemensamhetsanläggningen och bör därför beaktas vid bygglovsansökan. Trots att kommunen haft kännedom om avloppsservitutet har samtliga kända sakägare inte informerats om beviljat bygglov.

C och J O har hänvisat till tidigare yttranden till länsstyrelsen och tillagt i huvudsak följande: Tidigare instanser har konstaterat att detaljplanens så kallade illustrationslinjer visar hur fastigheten kan bebyggas, men att de inte är bindande vid bygglovsprövning. Även om Söderköpings kommun felaktigt har lagt till ”bra att ha – linjer” i detaljplanen, så innebär inte det att linjerna i samma ögonblick blir bindande. De har försökt att ta hänsyn till grannarnas synpunkter om tillbyggnadens placering och utformning. Om avloppet går i samma schakt som elledningen innebär det att rättigheten för ga:4 att ha en avloppsledning över deras tomt har utnyttjats, men på annan plats än den som Lantmäteriets karta visar. Avloppsledningens dragning i elschaktet cirka 3,5 meter från deras hus innebär att en eventuell skada på ledningen lätt kan åtgärdas.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bygg- och miljönämnden i Söderköpings kommun beslutade den 24 maj 2007 att bevilja bygglov för nybyggnad av förråd/gäststuga på fastigheten X. Ansökan och beslut avsåg bygglov för förråd/gäststuga om cirka 20 m². Samhällsbyggnadsnämnden i Söderköpings kommun beslutade den 7 september 2015 att bevilja bygglov för tillbyggnad av fritidshus på samma fastighet. Ansökan avsåg en tillbyggnad med ca 79 m².

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att Samhällsbyggnadsnämnden med stöd av 9 kap. 30 § plan och bygglagen (2010:900) har gett bygglov för tillbyggnad av fritidshus med ca 79 m². Enligt ansökan är den byggnad som ska byggas till ca 20 m². Det framgår vidare av målet att detta är samma byggnad som tidigare beviljats lov som gäststuga/förråd (komplementbyggnad). Den byggnad som ska byggas till är alltså inte lovgiven som fritidshus (bostadshus). Det framgår i målet att det som sökanden vill ha prövat är tillåtligheten av att få ha ett fritidshus om ca 100 m² på den aktuella platsen. Det som ska prövas är alltså nybyggnation av ett fritidshus. Denna prövning bör med hänsyn till instansordningens princip göras av nämnden. Därför ska mark- och miljödomstolens dom och Samhällsbyggnadsnämndens beslut undanröjas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg och Roger Wikström, referent, samt tekniska rådet Maria Lotz och hovrättsrådet Ulf Wickström.

Föredragande har varit Linda Ålander



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
3:4

DOM
2016-07-01
meddelad i
Växjö

Mål nr P 993-16

KLAGANDE

1. A K K

2. M K

Ombud för 1 och 2: U J

MOTPART

1. C O

2. J O

3. Bygg- och miljönämnden i Söderköpings kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Östergötlands läns beslut från den 26 januari 2016 i ärende nr 403-10241-15, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för gäststuga samt tillbyggnad av fritidshus på fastigheten X i Söderköpings kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
2. Mark- och miljödomstolen avslår klagandenas förstahands- och andrahandsyrkande såsom dessa slutligen framställts.

Dok.Id 360279

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00
		E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se		

3. Mark- och miljödomstolen avslår klagandens tredjehandsyrkande att domstolen ska besluta att Söderköpings kommun är ersättningsskyldig gentemot klagandena enligt skadeersättningsbestämmelserna i plan- och bygglagen.
-

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Söderköpings kommun beslutade den 24 maj 2007 att bevilja bygglov för nybyggnad av förråd/gäststuga på fastigheten X.

Samhällsbyggnadsnämnden i Söderköpings kommun (nämnden) beslutade sedan den 7 september 2015 att bevilja bygglov för tillbyggnad av fritidshus på samma fastighet. A K K och M K överklagade det senare beslutet till Länsstyrelsen i Östergötlands län (länsstyrelsen) som avslag överklagandet den 26 januari 2016. A K K och M K har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

A K K och M K har yrkat enligt följande.

1. Klaganden yrkar i första hand:

Att: mark- och miljödomstolen (med ändring av länsstyrelsens beslut 2016-01-26) beslutar att länsstyrelsens beslut undanröjs, då tillbyggnaden inte avser fritidshus, utan tillbyggnad av förråd/gäststuga alltså ändrad användning. Se tidigare, beviljat bygglov 2007-05-24.

Att: påbörjad byggnation rivs, delvis rivs eller ändras, så att officialservitutet GA 4 till fullo kan innehållas.

2. Klaganden yrkar i andra hand:

Att: mark- och miljödomstolen – med ändring av länsstyrelsens beslut 2016-01-26 – beslutar att länsstyrelsens beslut undanröjs och fritidsbyggnaden flyttas, till enligt detaljplanen markerat område för bostadsbyggnad å fastigheten X, enligt detaljplan för Z m.fl.

3. Klaganden yrkar i tredje hand:

Att: om inte första- eller andrahandsyrkandena vinner gehör, vill klaganden att domstolen beslutar att Söderköpings kommun har skadeståndsansvar för vållad skada å klagandens fastighet.

Klagande hemställer att domstolen håller syn på plats och muntlig förhandling.

Till stöd för sin talan har de i huvudsak anfört följande. Kommunen har i strid med 9 kap. 30 § 1 a-1b PBL, felaktigt beviljat bygglov för placering av fritidshus. Placeringen överensstämmer inte med detaljplanen utan rätt placering framgår av planens illustrationsmaterial. Bygglovshandlingarna visar att situationsplan för husets placering inte lämnats samt att tekniskt samråd eventuellt inte hållits. Byggherren har inte tagit det ansvar som föreskrivs enligt 10 kap. 5 § PBL.

Byggherren, och i viss mån kommunen, har inte förvissat sig om att utsättning skett enligt 10 kap. 19 § 6 PBL, i överensstämmelse med gällande detaljplan. Detta kan bero på att man inte följt kontrollplanen eller att denna varit felaktig. Därmed har både kommun och byggherre brutit mot tillämpningen av PBL. Byggherren har brutit i sitt ansvar som byggherre när han placerat byggnaden felaktigt och över en befintlig avloppsledning från Y.

Byggnadsnämnden har felaktigt, dels beviljat bygglov för "tillbyggnad av fritidshus" (vid tidpunkten för lov fanns inget fritidshus, enbart en komplementbyggnad förråd/gäststuga enl. äldre bygglov, placerad ca 4 meter från väg till klagandens fastighet Y och mellan punkterna 2287 och 2288), dels beviljat bygglov på fel plats för tillbyggnad av komplementbyggnad.

Enligt detaljplan DP 99, rev. 2004-01-27, har inte förutsättningarna att bevilja bygglov funnits, (jfr MÖD 2014:24 och MÖD 2010:14 där domstolen fann att tomtplatsavgränsningen ska sammanfalla med landområdet på fastigheten). I aktuellt mål bör tomtplatsavgränsningen vara X och sammanfalla med markering av tomtplatsen för huvudbyggnad. Då huset inte är placerat enligt detaljplan och plan-beskrivning, strider det mot 9 kap. 30 § PBL. Det felaktiga beslutet har vilselett de klagande som tänkt som planförfattaren, det vill säga att byggnaderna på Y och X ska placeras på linje. Beslutet har vilselett klaganden dels avseende husets placering, dels att uppförandet fick starta utan att kommunen stakade ut byggnaden, vilket strider mot likabehandlingsprincipen (EUF art 18 och 2 kap. 2 § kommunallagen), då detta inte tillåts tidigare.

Byggherren har ett ansvar med kommunen att byggnaden placeras enligt plan. Länsstyrelsen använder sig av begrepp som ”illustrationslinjer” vilket inte finns i varken PBL, detaljplanen eller planbestämmelserna. Enligt 4 kap. 33 § 5 andra stycket PBL, ska planbeskrivningen innehålla det illustrationsmaterial som behövs för att förstå planen. All text och alla linjer i planen är illustrationsmaterial, även de som visar byggnadens placering. 4 kap. 33 § 5 tredje stycket PBL föreskriver att planen ska visa konsekvenserna för fastighetsägare och berörda. Enligt 4 kap. 32 § andra stycket PBL, föreskrivs att regleringen ska tydligt framgå av planen. Av 4 kap. 32 § tredje stycket PBL föreskrivs att planen inte får vara mer detaljerad än vad som behövs för att förstå planens syfte. Illustrationsmaterialet kan inte tolkas på annat sätt än att det som visas på detaljplanen gäller även placering av byggnader.

När den klagande uppfört sitt eget hus enligt samma detaljplan har han inte kunnat förutsäga att kommunen skulle tillåta andra placeringar. Hade han vetat detta hade han också valt en annan placering.

Det är korrekt att syftet med planen inte sätts åt sidan men det strider mot planen att placera byggnader utanför visad placering. Kommunen har behandlat fastighetsägare olika och inte följt den plan man själv beslutat om. Den klagande fick vetskap om placeringen först när bygglovets beviljats. Kommunen borde meddelat när man frångick tidigare praxis om utstakning och gällande plan.

Med hänsyn till områdets karaktär och förhållanden på orten, medför placeringen betydande olägenhet såsom skymd sikt och sämre ljusförhållanden. Placeringen medför även en beräknad minskning av grannfastighetens värde på 500 000 kr. Omständigheterna är av betydande omfattning och ska inte behöva tålas. Vid sammanträdet i målet har klargjorts att ersättningsanspråken har sin grund i de bestämmelser som ställs upp i plan- och bygglagen.

Huset är placerat fel enligt planen och därmed på avloppsledningen. Byggnaden måste flyttas för att inte skada ledningen. Dessutom inskränker byggnationen på den rättighet som följer av GA 4. Byggnationen är placerad över annans rättighet, näm-

ligen den befintliga avloppsledningen från Y, enligt servitut avseende ”Gemensamhetsanläggningen GA 4”. Bygglov får inte ges om lovet begränsar en rättighet. Rättigheten i målet är GA 4, 9 kap. 31a§ 1. PBL och avvikelser är inte liten.

Rätt placering av byggnation visas av detaljplanens illustrationslinjer.

J och C O har yttrat sig över överklagandet och anför i huvudsak följande. Huset är byggt enligt detaljplan. Bygget har pågått under vintern och huset är så gott som färdigställt. De motsätter sig klagandenas samtliga yrkanden. De ser heller inte något hinder mot att upplåta utrymme på deras fastighet för anläggnings-samfällighetens ledningar.

Ärendet handlar om en tillbyggnad av befintligt hus som finns inritat på kommunens tomtkarta. Huset är slutbesiktigat och en lägeskontroll, inmätning av färdig byggnad, är beställd.

Det stämmer inte att punkt 2285 och 2286, rör i marken, avlägsnats vid grävarbeten. Den ena punkten finns i sydvästra hörnet av grannarnas tomt och den andra är över-täckt med en sten. En dokumentation av detta har lämnats till grannarna.

Nämnden har uppgett att tidigare beslut i ärendet vidhålls.

A K K och M K har yttrat sig i målet och anför i huvudsak följande. När det förra bygglovet för förråd/gäststuga gavs fick klagandena yttra sig, det har de inte fått i detta ärende. Klagandena har därför haft skäl att anta att förråd-det var en komplementbyggnad och inte ett bostadshus. Vad som tidigare anförts i målet vidhålls.

DOMSKÄL

Domstolen har hållit sammanträde i målet.

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet med följande tillägg.

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hållas syn på stället, om det behövs. Bedömningen av om syn behövs görs med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Med hänsyn till det i målet bifogade materialet bedömer domstolen att målet i enlighet med 12 § lagen (1996:242) om domstolsärenden är så utrett som dess beskaffenhet kräver. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Mark- och miljödomstolens prövning är begränsad av vad som prövats av underinstanserna. I förevarande mål kan domstolen därmed enbart pröva om nämnden haft fog för sitt beslut att bevilja bygglov på aktuell fastighet i enlighet med det underlag som bifogats bygglovsansökan. Frågor relaterade till kommunens tillsyn och byggherrens ansvar enligt plan- och bygglagen kan inte prövas i detta mål. Domstolen kan inte heller pröva någon annan placering av byggnaden än den som framgår av bygglovsansökan och som prövats av underinstanserna.

Klagandena har framfört ersättningsanspråk i anledning av det lämnade bygglovet. I skriftväxlingen har detta anspråk förts fram som en begäran om skadestånd. Frågan om ett mer generellt skadeståndsansvar på grund av felaktig myndighetsutövning faller utanför domstolens prövningsram i målet, som alltså är begränsat till en överprövning av det lämnade bygglovet. Vid sammanträdet i målet förtydligade klagandeombudet emellertid att ersättningsanspråket hade sin grund i bestämmelserna i PBL. Ersättningsbestämmelserna i plan- och bygglagen återfinns i 14 kapitlet i denna lag. Ingen av kapitlets bestämmelser är tillämplig i förevarande fall. Någon ersättningsskyldighet kan inte anses föreligga.

Planens syfte är att ge möjlighet att uppföra åtta nya fritidshusfastigheter och att reglera ett område för en kanotuthyrning med tillhörande uthyrningsstugor, och parkering, kiosk m.m. På fastigheten tillåts en huvudbyggnad om högst 100 kvm samt högst två stycken komplementbyggnader. Den högsta sammanlagda byggnadsarean är 140 kvm. Den befintliga byggnaden är enligt ansökan 20,96 kvm och den

nyttillkomna bruttoarean 78,80 kvm varför byggnadsarean överensstämmer med den högsta tillåtna arean. Byggnaden är placerad på mark som enligt detaljplanen får bebyggas. Område som inte får bebyggas har markerats med så kallad punktprickning i planen.

Ett sammanträde för tekniskt samråd ska enligt 10 kap. 14 § PBL hållas efter att lov har getts om det krävs en kontrollansvarig enligt det som följer av 10 kap. 9 och 10 §§ PBL, om ett sådant samråd inte är uppenbart obehövligt, eller byggherren har begärt ett sådant samråd. Ett sådant sammanträde hålls alltså inte innan bygglov meddelats.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömningar att både den första byggnaden som uppfördes 2007 och den nu aktuella tillbyggnaden är planenliga. Därmed har det inte heller funnits någon anledning att höra grannarna om bygglovet. Domstolen delar länsstyrelsens beskrivning av hur de s.k. illustrationslinjerna i detaljplanen ska användas vid bygglovsprövningen. Dessa linjer antyder hur fastigheterna kan nyttjas, men är inte bindande för nämnden i prövningen av bygglov. Domstolen kan vidare konstatera att det inte är fråga om en i sig bygglovspliktig ändrad användning endast genom nämndens benämning i det överklagade beslutet.

När det gäller frågan om den aktuella byggnationen skulle medföra en sådan betydande olägenhet för de klagande, eller omgivningen i övrigt, som avses i 2 kap. 9 § PBL, och som utgör hinder för att bevilja bygglov, gör domstolen bedömningen att byggnationen inte kan anses medföra sådan olägenhet att beslutet därför ska upphävas. Härvid delar domstolen även länsstyrelsens bedömning, att en eventuell påverkan eller reglering av servitutet för avloppsledningen är en civilrättslig fråga. Det bör i detta sammanhang även noteras att den aktuella rättigheten visserligen belastar fastigheten Y, men att rättigheten som sådan tillkommer anläggnings-samfälligheten och inte annat än indirekt (som deltagande fastighet i samfälligheten) klagandens fastighet Y.

Sammantaget bedömer domstolen att det lämnade bygglovet är i enlighet med den för området gällande detaljplanen och att det är prövat och lämnat i enlighet med de regler som ställs upp i plan- och bygglagen. Det saknas därför skäl att ändra det överklagade beslutet. Överklagandet ska i anledning härav avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 22 juli 2016.

Lena Stjernqvist

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Stjernqvist, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Handläggande har varit beredningsjuristen Ida Lauridsen.