



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060303

**DOM**  
2017-02-27  
Stockholm

Mål nr  
P 7512-16

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-08-11 i mål nr P 1185-16, se bilaga A

## KLAGANDE

NG

## MOTPART

1. Bo på Stora Timrarö AB

Ombud: JH

2. Byggnadsnämnden i Österåkers kommun

## SAKEN

Bygglov på fastigheterna X, Y och Z i Österåkers kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom på så sätt att

- Mark- och miljööverdomstolen upphäver Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 2016-01-15 (dnr 4032-33239-2015, 4032-33673-2015 och 4032-35778-2015) att avvisa NGs överklagande avseende bygglov på fastigheten X.

Dok.Id 1328170

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
<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se				

- Mark- och miljööverdomstolen upphäver Byggnadsnämndens i Österåkers kommun beslut den 25 augusti 2015, § 7:39, § 7:40, 7:41 (dnr BN 2015-000748, BN 2014-001214, BN 2015-000749), att meddela bygglov för nybyggnad av hotell- och fritidshusanläggning på fastigheten X, för nybyggnad av receptionsbyggnad/kiosk med bostadsdel samt en gäststuga på fastigheten Y och för nybyggnad av hotell- och fritidshusanläggning på fastigheten Z och avslår ansökningarna om bygglov.
-

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

NG har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva länsstyrelsens avvisningsbeslut avseende bygglov på fastigheten X samt upphäva Byggnadsnämndens i Österåkers kommun beslut om bygglov för fastigheterna X, Y och Z i Österåkers kommun.

**Bo på Stora Timrarö AB** (bolaget) och **Byggnadsnämnden i Österåkers kommun** (nämnden) har motsatt sig ändring.

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

NG har anfört i huvudsak följande:

Byggloven på fastigheterna X, Y och Z överensstämmer inte med detaljplanen. Tolkningen av planbeskrivningen, nu 63 år senare, har gjorts på ett felaktigt sätt för att gynna den nuvarande exploitören och kommande fastighetsägare. Byggloven medger en helt annan typ av bebyggelse och användning än vad som ursprungligen avsetts med detaljplanen och ger därmed en betydande negativ inverkan på natur och miljö i ett av Sveriges känsligaste områden.

I detaljplanen från 1953 anges att område med beteckningen BH endast får användas till bostads- och handelsändamål. Med bostadsändamål menas bostäder för ägaren och/eller de anställda som driver hotell- respektive handelsverksamheten. De bygglov som nu beviljats medger en helt annan användning av fastigheterna där exploitören och kommande ägare helt själva kan välja mellan bostads-, hotell- och handelsverksamhet. Det är en väsentlig skillnad för natur och miljö om marken används för 26 fritidshus med åretruntboende på en mycket begränsad yta, jämfört med om den används för hotell- och handelsändamål under en begränsad del av året.

Då byggloven för en stugby med totalt 26 fritidshus i direkt anslutning till hans fastighets närområde bryter mot gällande detaljplan har han rätt att överklaga beslutet

om bygglov för alla tre fastigheter. Från hans fastighet, A, har han fri sikt ut över alla tre fastigheter och bakom dessa Saxarfjärden och Ljusterö i öster.

**Bolaget** har anfört i huvudsak följande:

NG saknar talerätt eftersom han inte är berörd på sådant sätt som krävs. De tre byggloven och deras respektive omgivningspåverkan ska bedömas vart och ett för sig. NG är inte rågranne med någon av nu aktuella fastigheter. Den närmaste fastigheten, Y, ligger ca 20 meter från NGs fastighet och de båda fastigheterna avskiljs av ett grönområde och en väg. Fastigheten Z som ligger österut från Y ligger längre ifrån och fastigheten X ligger helt och hållet avskild från NGs fastighet, med Y och Z emellan. Bygglovets på Y rör ingenting annat än ”nybyggnad av receptionsbyggnad/ kiosk med bostadsdel samt en gäststuga”. Den byggnationen är inte av sådan omfattning att NG ska ha klagorätt på bygglovets. NGs överklagande ska därför avvisas.

För det fall överklagandet ska prövas i sak hänvisar bolaget till vad det anfört i mark- och miljödomstolen. Beträffande detaljplanens § 8 vill bolaget anföra följande. Det lagrum som troligen hänvisas till upphävdes i och med 1959 års byggnadsstadga. Någon direkt motsvarighet till den gamla bestämmelsen infördes inte i den nya byggnadsstadgan. I stället föreskrevs i 39 § att byggnadsnämnden kan medge undantag från föreskrivna minsta avstånd mellan byggnader, om det ”finnes 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”. Bolaget anser att den aktuella planbestämmelsen upphört att gälla när 1947 års byggnadsstadga upphävdes. En planbestämmelse ska visserligen tolkas i ljuset av den lag som var tillämplig vid planens tillkomst, men det är inte rimligt att en planbestämmelse med direkt bindande verkan kan hänvisa direkt till bestämmelsen i en sedermera upphävd lag. För det fall planbestämmelsen alls är giltig anser bolaget i vart fall att planbestämmelsen ska läsas i ljuset av den nya byggnadsstadgan från 1959, vilket innebär att nämnden kan medge undantag från föreskrivna minsta avstånd bl.a. om det kan ske utan men för grannar eller fara för brandsäkerheten. Berörda grannar ska i det

fallet anses vara X, Y och Z och ingen av dem har självfallet något emot undantaget. Mot bakgrund av detta ska åtgärden anses vara planenlig.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande:

Nämnden har vid sin handläggning ansett att de tre aktuella fastigheterna bildar en enhet och närheten till gräns har bedömts lämplig utifrån byggnadsstadgan. Nämnden delar länsstyrelsens och mark- och miljödomstolens uppfattning att NG saknar talerätt avseende bygglovets på fastigheten X. Vad gäller de lämnade byggloven på fastigheterna Y och Z är nämndens uppfattning fortfarande att dessa lov är att se som planenliga, även beträffande antalet stugor.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Klagorätt*

Beslut om bygglov får enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900) och 22 § förvaltningslagen (1986:223) överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot. Beslut om bygglov anses enligt fast praxis angå, förutom sökanden, ägare till de fastigheter som gränsar direkt till den fastighet bygglovets gäller och därutöver ägare till fastigheter i nära grannskap som är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av det byggande som avses med bygglovets, naturförhållandena på platsen m.m.

Av de överklagade bygglovsbesluten framgår att nämnden har gett bygglov för en hotell- och fritidshusanläggning med 12 stugor på fastigheten X, nybyggnad av receptionsbyggnad/kiosk med bostadsdel och en gäststuga på fastigheten Y samt en hotell- och fritidshusanläggning med 13 stugor på fastigheten Z. Mark- och miljööverdomstolen finner med hänsyn till vad som framkommit i målet om omfattningen och utformningen av anläggningen på de tre fastigheterna och anläggningens belägenhet i nära grannskap till NGs fastighet, att samtliga tre bygglovsbesluten angår NG på ett sådant sätt att han har rätt att överklaga dessa. NG ska således även ha rätt att överklaga bygglovets på fastigheten

X. Länsstyrelsens beslut att avvisa NGs överklagande ska därför upphävas.

NGs överklagande såvitt avser bygglovet för fastigheten X har inte prövats i underinstanserna. Eftersom överklagandet i den delen avser i huvudsak samma frågor som prövas i de andra byggloven finns det, enligt Mark- och miljööverdomstolen, inget hinder mot att här pröva samtliga bygglovsbeslut för de tre aktuella fastigheterna.

*Strider bygglovet mot detaljplanen?*

NG har gjort gällande att de aktuella byggloven medger en annan användning av fastigheterna än vad som anges i detaljplanen och har bl.a. pekat på att byggloven medger uppförande av 26 fritidshus på en begränsad yta.

En förutsättning för att bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan är enligt 9 kap. 30 § första stycket 2 PBL att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att de tre fastigheterna omfattas av en byggnadsplan som fastställdes 1953. Enligt övergångsbestämmelserna till PBL gäller en sådan plan som detaljplan. Byggnadsplanen innehåller en bestämmelse i § 8 som anger att beträffande byggnads läge ska gälla vad som är stadgat i 97 § byggnadsstadgan, 4 och 5 mom. Vid planens upprättande gällde byggnadsstadgan från 1947. Bolaget har anfört att eftersom 97 § i 1947 års byggnadsstadga har upphävts ska den inte tillämpas. Hänvisningen i planen till 97 § mom. 4 och 5 byggnadsstadgan innebär dock att lydelsen av nämnda bestämmelse utgör en planbestämmelse. En gällande plan med dess planbestämmelser ska tillämpas till dess den ersätts av en ny plan, oavsett om planen kan uppfattas som gammal och inaktuell (se MÖD 2012:43). Även om 1947 års byggnadsstadga har upphävts ska således planbestämmelsen tillämpas.

Av 97 § mom. 4 i 1947 års byggnadsstadga framgår att byggnad ska uppföras på minst sex meters avstånd från tomtplatsens gräns. Av bygglovshandlingarna framgår att samtliga tre nu aktuella fastigheter har vardera minst en lovsökt byggnad som är

placerad närmare tomtplatsens gräns än vad som tillåts i planen. Byggloven strider således mot gällande detaljplan.

Av 97 § mom. 5 i 1947 års byggnadsstadga framgår vidare att avståndet mellan skilda byggnader på samma tomtplats inte får vara mindre än 12 meter, men att byggnadsnämnden kan medge mindre avstånd, dock inte under nio meter, om hinder inte möter ur brandfaresynpunkt. Avstånden mellan de lovsökta byggnaderna på samtliga tre fastigheter är mindre än nio meter och strider således mot planen. Byggloven strider således mot gällande detaljplan även i detta avseende.

*Är avvikelserna sådana att bygglov ändå kan ges?*

För åtgärder som avviker från detaljplan får bygglov ändå ges enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL om avvikelserna är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

I förarbetena nämns som exempel på godtagbara 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 (prop. 1985/86:1 s. 714). Högsta förvaltningsdomstolen har i flera avgöranden uttalat att frågan om avvikelse från en plan kan godtas bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I och II samt RÅ 1991 ref. 57).

Av bygglovshandlingarna i målet framgår att avstånden mellan i stort sett samtliga lovsökta byggnader på X och Z är väsentligt kortare än nio meter. Vidare är minst en av de lovsökta byggnaderna på både X och Z placerad för nära tomtplatsens gräns enligt detaljplanen. Med hänsyn till antalet planavvikelser och omfattningen på dessa avvikelser på vardera fastighet är Mark- och miljööverdomstolens bedömning att dessa inte kan bedömas som en sådana avvikelser som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL för någondera av de två fastigheterna.

Vidare innebär de lovsökta åtgärderna på fastigheten Y två avvikelser från gällande detaljplan. Avvikelserna består dels av att avståndet mellan de två lovsökta byggnaderna på Y enbart uppgår till cirka 8 meter, dels att avståndet från den ena byggnadens gavel till tomtplatsens gräns uppgår till enbart ca två meter. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan inte heller dessa avvikelser vid en sammantagen bedömning anses vara en sådan liten avvikelse som kan godtas i enlighet med 9 kap. 31 b § PBL.

Avvikelserna på de tre aktuella fastigheterna kan inte heller godtas med stöd av övriga bestämmelser i 9 kap. 31 b § eller 31 c § PBL.

Bygglov kan således inte beviljas för de ansökta byggnadsåtgärderna på de tre aktuella fastigheterna. Mark- och miljödomstolens avgörande ska därför ändras på så sätt att nämndens beslut om bygglov för fastigheterna X, Y och Z upphävs och ansökningarna avslås.

Vid denna utgång saknas anledning att pröva NGs övriga invändningar.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Malin Wik, Margaretha Gistorp, referent, och tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredraganden har varit Julia Nyberg.





NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-08-11  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 1185-16

**KLAGANDE**  
NG

**MOTPARTER**

1. Byggnadsnämnden i Österåkers kommun
2. Bo på Stora Timrarö AB

Ombud: JH

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 15 januari 2016 i ärende nr 4032-35778-2015, 4032-33673-2015 och 4032-33239-2015, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov på fastigheterna X, Y och Z i Österåkers kommun

\_\_\_\_\_  
**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.  
\_\_\_\_\_

Dok.Id 463122

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun (nämnden) beslutade den 25 augusti 2015 att ge bygglov för

- hotell- och fritidshusanläggning med 12 stycken stugor i bostadsrättsform på fastigheten X (§ 7:39),
- nybyggnad av receptionsbyggnad/kiosk med bostadsdel samt en gäststuga på fastigheten Y (§ 7:40) samt
- nybyggnad av hotell- och fritidshusanläggning med 13 stycken stugor i bostadsrättsform på fastigheten Z (§ 7:41).

Stora Timrarö Samfällighetsförening, LA, NG, TL och ML överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som genom beslut den 15 januari 2016 avvisade Stora Timrarön Samfällighetsförenings överklaganden, avvisade LAs, NGs, TLs och MLs överklaganden avseende bygglov på fastigheten X och avslog överklagandena i övrigt.

NG har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

NG har, så som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens avvisningsbeslut avseende bygglov på fastigheten X samt att mark- och miljödomstolen ska upphäva underinstansernas beslut och avslå ansökningarna om bygglov på fastigheterna X, Y och Z i Österåker kommun.

NG har hänvisat till vad han tidigare anfört gällande sakfrågan och frågan om talerätt och har därutöver anfört i huvudsak följande. I länsstyrelsens motivering nämns ingenting angående upplåtelseformen bostadsrätter. Han håller med om att planbestämmelsen BH innebär att marken får användas endast för bostads- och hotelländamål samt att planbestämmelsen Bh innebär att marken får användas endast för bostads- och handelsändamål. Ordet endast innebär att en hotell- och

handelsverksamhet ska bedrivas för att marken ska få användas. Det krävs en operatör för att driva denna verksamhet och det anser han saknas på Stora Timrarö. Det problem som han har framfört till länsstyrelsen är att kommunen som ska bedriva tillsyn och se till att bygglovet följs, inte kan göra det när det är en bostadsrättsförening som bedriver hotell- och handelsverksamhet. Han önskar att mark- och miljödomstolen tittar på det mål som behandlats i Strömstads kommun i Västra Götaland och tydligt förklarar hur Österåkers kommun ska kunna bedriva tillsyn över att bygglovet efterlevs av bostadsrättsföreningen. Han har vidare anfört att avsikten med Timrarö strandby är och har alltid varit att bygga flerfamiljshus/bostadsrättslägenheter. Att det ska bedrivas hotell- och handelsverksamhet är bara något som angetts för att bygglovet ska ges.

Han har till stöd för sitt överklagande gett in överklagandet samt ett yttrande till länsstyrelsen, en artikel från Länsstyrelsen i Västra Götalands län, ett köpeavtal, ett avtal, ett borgensåtagande, ett pantsättningsavtal och ett servitutsavtal.

### DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

#### *Talerätt*

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning avseende NGs talerätt. Länsstyrelsens beslut att avvisa NGs överklagande avseende bygglovsbeslutet för X och att pröva NGs överklagande avseende bygglovsbesluten för Y och Z har därför varit riktigt.

#### *Bygglov på fastigheterna Y och Z*

NG har anfört att bygglov inte ska ges eftersom vissa byggnader enligt nämndens beslut planeras att upplåtas i bostadsrättsform, vilket kan innebära tillsynsproblem. NG har vidare framfört att Bo på Stora Timrarö AB:s egentliga avsikt är att bygga flerfamiljshus/bostadsrättslägenheter på fastigheterna.

Mark- och miljödomstolen har att pröva om det var riktigt av nämnden att ge de aktuella byggloven. Frågor som rör tillsyn och efterlevnad av bygglovet faller utanför ramen för domstolens prövning. Upplysningsvis kan dock nämnas att även om nämnden inte har möjlighet att förelägga en fastighetsägare att en viss upplåtelseform ska eller inte ska tillämpas, så har nämnden möjlighet att förelägga en fastighetsägare att upphöra med en otillåten användning av en byggnad om inte lov kan ges i efterhand (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 8 juni 2016 i mål nr P 9917-15).

Vad avser byggloven på fastigheterna Y och Z instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att det givna bygglovet överensstämmer med detaljplanen och att övriga förutsättningar föreligger för att ge bygglov. Vad NGs har anfört hos mark- och miljödomstolen och vad som i övrigt framkommit i målet föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort. NGs överklagande ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 1 september 2016. Prövningstillstånd krävs.

Monica Daoson

Kent Svensson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Monica Daoson, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson. Föredragande har varit tingsnotarien Frida Lindlöf.