



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060305

DOM
2018-05-30
Stockholm

Mål nr
P 1515-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-01-27 i mål nr P 3120-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. A

2. B

Samma adress som 1

Motparter

1. C

2. D

Samma adress som 1

3. Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun
205 80 Malmö

SAKEN

Klagomål gällande lusthus m.m. på fastigheten Z; Malmö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommuns beslut den 30 november 2015, dnr SBN 2015-002017, att avskriva ärendet om klagomål gällande byggnation av lusthus m.m. på fastigheten Z och återförvisar målet till stadsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1396998

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 och **B** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva underinstansernas beslut och att samtliga vidtagna olovliga åtgärder på fastigheten Z ska undanröjas eller rättas.

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

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A och **B** har utöver vad de framfört tidigare uppgett i huvudsak följande:

Lusthuset har uppförts i strid med det meddelade bygglovet och avvikelserna är väsentliga. Lusthuset har bland annat placerats 0,11 - 0,15 meter från fastighetens gräns mot samfällighetsföreningens fastighet i stället för de 0,8 meter som anges i bygglovet. Detta är inte en godtagbar avvikelse. Placeringen begränsar ljusinsläpp och skymmer utsikten. **C** och **D** behöver ansöka om nytt bygglov för lusthuset alternativt riva de delar som avviker från bygglovet. Stadsbyggnadsnämndens påstående om att bygglovshandlingarna för lusthuset är så oklara att stadsbyggnadsnämnden inte kan visa att bygglovet överträts stämmer inte. Påståendet stämmer inte heller att deras fastighet har tomtavgränsningar i form av häckar och plank en bit in på samfällighetsföreningens fastighet.

Dagvattenhanteringen har inte åtgärdats. **C** och **D** låter dagvattnet rinna ned i en tunna som rymmer cirka 175 liter. När tunnan är full rinner vattnet in på deras fastighet. Vidare ger placeringen av föremål på den smala markremsan mellan lusthuset och deras fastighet ett negativt estetiskt intryck och medför betydande olägenhet för dem.

Stadsbyggnadsnämnden har inte behandlat anmälan i sin helhet. Anmälan avsåg rätteligen alla olovliga åtgärder närmare fastighetsgräns än 4,5 meter, inte bara lusthuset. Handläggaren har varit medveten om samtliga överträdelser varför tjänstefel vid myndighetsutövning kan misstänkas. Handläggaren har varit jävig dels eftersom han har varit handläggare i andra tillsynsärenden om fastigheten Z och handläggare i bygglovsärendet om lusthuset, dels eftersom både han, D och C har varit anställda av Malmö stad.

A och B har även yttrat sig om de övriga åtgärder som de menar har vidtagits olovligt på fastigheten Z och framfört invändningar som riktar sig mot det tidigare beslutet om att ge bygglov för nybyggnad av lusthus.

C och D har anfört bland annat följande:

Vid ansökan om bygglov för lusthuset fanns det två olika kartor som visade tomtgränserna, en från lantmäteriet och en från stadsbyggnadskontoret. Det var oklart vilken som var den korrekta. De har utgått från stadsbyggnadskontorets karta. Dessutom har stadsbyggnadskontoret konstaterat att fastigheterna XX ianspråktagit en del av samfällighetsföreningens fastighet som trädgård. Fastigheterna har sedan flera år tillbaka häckar som skiljer deras trädgårdar från samfällighetsföreningens fastighet. Dagvattnet tas om hand och avleds på den egna tomten.

C och D har även yttrat sig om de övriga åtgärder som A och B menar har vidtagits olovligt på fastigheten Z.

Stadsbyggnadsnämnden har anfört bland annat följande:

Beslutet som är föremål för överprövning avser endast lusthuset. Det som A och B har anfört om andra åtgärder saknar därför relevans i

målet. Det ankommer på stadsbyggnadsnämnden att pröva om det finns skäl att ingripa mot de andra åtgärderna i separata tillsynsärenden.

De avvikelser från bygglovet som konstaterades efter inmätning av lusthuset är så små att lusthuset får anses vara uppfört i enlighet med lovet. Beträffande avståndet till samfällighetsföreningens fastighet är det oklart om avståndet 0,8 meter som nämns i lovet gällde avstånd till fastighetsgräns eller till befintligt plank på samfällighetsföreningens fastighet. Såväl fastigheten Z som fastigheten X har tomtavgränsningar i form av häckar och plank som inte är belägna i fastighetsgräns utan en bit in på samfällighetsföreningens fastighet. Bygglovet gavs med C's och D's egna ritningar som underlag utan tydlig angivelse av fastighetsgränser. På grund av oklarheterna i bygglovshandlingarna för lusthuset kan stadsbyggnadsnämnden inte påvisa någon överträdelse av bygglovet.

Lusthusets placering och utformning uppfyller kraven i plan- och bygglagen, PBL, och innebär inte betydande olägenhet för omgivningen. Angående dagvattenhanteringen har det inte framkommit några nya uppgifter som utgör skäl för stadsbyggnadsnämnden att ändra den bedömning som gjordes i tillsynsärendet, det vill säga att dagvattenhanteringen fungerar tillfredsställande.

A's och B's påstående om att handläggaren i tillsynsärendet har varit jävig saknar grund.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning beträffande frågan om jäv och anser således inte att det framkommit sådana omständigheter som talar för att handläggaren i tillsynsärendet hos stadsbyggnadsnämnden varit jävig.

Mark- och miljööverdomstolen delar också underinstansernas bedömning gällande ramen för överprövningen och att det således var korrekt att avvisa A's och B's yrkande i den delen det avsett andra påstådda olovliga åtgärder än de som prövats av stadsbyggnadsnämnden. Mark- och miljööverdomstolen delar

även underinstansernas bedömning beträffande de konstaterade avvikelserna mellan det beviljade bygglovet och det uppförda lusthusets totalhöjd, byggnadshöjd och avstånd till fastighetsgräns mot X samt beträffande dagvattenhanteringen.

När det gäller frågan om lusthusets placering i förhållande till samfällighetsföreningens fastighet gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning:

Enligt bygglovet ska lusthuset placeras 0,8 meter från gräns. När ett avstånd till gräns anges i ett bygglov måste utgångspunkten vara att det är avståndet till fastighetsgräns som avses, om inget annat framgår av omständigheterna. Om det är oklart i en bygglovsansökan om det verkligen är fastighetsgränsen som avses har nämnden att klarlägga detta innan bygglov ges. I detta fall framgår inte annat än att det avstånd om 0,8 meter till gräns som anges i bygglovet avser lusthusets avstånd till fastighetsgräns. Eftersom stadsbyggnadsnämnden vid sin kontrollmätning funnit att lusthuset är placerat endast 0,11 - 0,15 meter från gränsen till samfällighetsföreningens fastighet, avviker lusthusets placering från det givna bygglovet med cirka 0,7 meter. Avvikelsen har inte prövats av någon av underinstanserna.

Det ankommer på stadsbyggnadsnämnden att i sin egenskap av tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt ett bygglov (se 11 kap. 5 § PBL). Nämnden kan förelägga den som utfört en olovlig åtgärd att ansöka om lov för det aktuella utförandet eller förelägga om rättelse (se 11 kap. 17 och 20 § PBL).

Eftersom det lusthus som C och D uppfört klart avviker från det givna bygglovet genom att det har placerats närmare fastighetsgränsen mot samfällighetsföreningens fastighet än vad bygglovet medger, har det varit fel av stadsbyggnadsnämnden att avsluta ärendet utan åtgärd. Nämndens beslut ska därför, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, undanröjas och målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Malin Wik, tekniska rådet Tommy Åström samt hovrättsrådet Ulf Wickström, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Nathalie Sylvander.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-01-27
meddelad i
Växjö

Mål nr P 3120-16

KLAGANDE

1. A

2. B

MOTPART

1. Malmö Stad, Stadsbyggnadsnämnden
205 80 Malmö

2. D

3. C

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2016-06-08 i ärende nr 403-1824-16, se bilaga 1

SAKEN

Klagomål gällande lusthus m.m. på fastigheten Z, Malmö kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.

Dok.Id 388466

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

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun (nämnden) beslutade den 30 november 2015, delegationsbeslut dnr SBN 2015-002017, att avskriva ärendet om klagomål gällande byggnation av lusthus m.m. på fastigheten Z. Beslutet har överklagats till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 8 juni 2016 avvisat yrkandena om att samtliga vidtagna åtgärder på Z ska un-danröjas eller rättas samt yrkandet om ersättning för kostnader. Länsstyrelsen har vidare i beslutet avslagit yrkandet om syn och överklagandet i övrigt.

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats av B och A till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

B och A har, som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut. Vidare har B och A yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva det av nämnden beviljade bygglov för nybyggnad av lusthus samt att samtliga vidtagna olovliga åtgärder på Z ska rättas eller undanröjas. De har även framställt yr-kande om att mark- och miljödomstolen företar syn. Till stöd för sitt yrkande har de i huvudsak anfört följande.

I maj 2011 lämnades medgivande till bygglov. Enligt fastighetsägaren och ritningarna avsåg bygglov uterum till enkelt lusthus.

Grannens beskrivning var att B och A inte skulle märka någonting av den nya byggnaden eftersom lusthuset skulle byggas och place-ras innanför befintligt plank. Enligt ritningar skulle lusthuset placeras 0,80 cm från planken och ca 1,20 cm från tomtgränsen.

Under sommaren 2013 flyttades befintligt plank och häck, nytt staket byggdes utan B's och A's medgivande. Grannens motivering var att

han ville göra snyggt mot dem. Samtidigt hade grannen stenlagt och byggt nytt staket och plank mot väst – allmanningen (prickad mark).

Under 2014 uppmärksammade B och A grannen på att hans successiva byggnationer närmare tomtgränsen inte stämde överens med de ursprungliga medgivandena. Det handlade inte enbart om överträdelser av bygglov utan brister i hanteringen av dagvattnet påpekades också. Vattnet från grannens tomt har flera gånger svämmat in på B's och A's mark och mot fastigheten. I februari 2015 lämnades en skriftlig tillsägelse om att dagvatt-net skulle åtgärdas och överträdelserna rättas eller återställas. Fastigheten Z vidtog aldrig någon rättelse och den 30 april 2015 skickades en anmälan till nämnden om överträdelse av bygglov. Anmälan avsåg alla olovliga åtgärder och olägenheter.

Nämnden besökte platsen den 26 juni 2016. B och A fick då möjlighet att påtala alla olägenheter av grannens olovliga byggnationer vid fastighetsgränsen. Nämnden har den 8 juli 2016 utfört kontrollmätning av tomtgränsen. Kontrollmätningen och uträkning av fastighetsgränsen visade en annan bild av alla avvikelser. Lusthuset är placerat endast 0,30 meter från fastighetsgränsen. Överträdelse dokumenterades även på höjden och storleken.

Efter konsultation med länsstyrelsen och Boverket, och deras rekommendation om att liknande ärenden måste hanteras skyndsamt, begärde B och A beslut i ärendet.

I allmanningen har ett olovligt staket och plank byggts. Planket som strider mot gällande detaljplan och områdesbestämmelser är placerat i prickad mark, planket byggdes efter utförande av lusthuset. Staket och plank saknar giltigt bygglov. Skriftligt medgivande från närmaste grannar, samfällighetens medlemmar samt från styrelsen saknas också. Nybyggnad av plank är intrång med omkring 16 kvm. Enligt gällande DP 4114 får marken inte bebyggas då det är så kallad ”prickad mark”. Ett sådant ingrepp på samfälligheten kräver godkännande av samtliga samfälligheters medlemmar. Mätningen som gjordes i juni 2015 bekräftar att fastighetsägarna har

byggt staket i allmanningen. I verkligheten finns både staket, plank, betongplattor placerade ca 1,5 meter utanför fastighetsgränsen.

Medgivande och bygglov till nybyggnad av lusthus har getts på felaktiga och ofullständiga bygglovshandlingar. Ritningarna är inte fackmässigt utförda. De ursprungliga ritningarna är reviderade. Det saknas viktiga detaljer så som fastighetsgräns, avstånd till befintligt plank, avstånd till egen fastighet och grannfastighet, storlek, el, vattenledningar, datum och namn på den som har utfört ritningen, grund- och stomkonstruktion och brandskydd. Det saknas beskrivning av grunden till lusthuset samt beskrivning av takets längd, takvinkel samt hanteringen av dagvatten.

Bygglovsansökan har varit ofullständig och bygglovsprocessen har inte gått rätt till. Datum saknas vid inlämnandet av bygglovsansökan. Kontrollplan saknas också. Styrelsens ordförande har inte rätt att ge medgivande till bygglov utan alla medlemmars skriftliga godkännande att placera lusthuset närmare än 4,5 meter till allmanningens gräns. Bygger man närmare gränsen än 4,5 meter och när detta innebär avvikelser från detaljplanen eller områdesbestämmelser, ska alla grannar som berörs ges tillfälle att yttra sig. Nämnden har aldrig inhämtat skriftliga yttranden innan verkställande av bygglov. Fastighetsägaren har sökt medgivande för ett enkelt lusthus och har i efterhand kompletterat bygglovsansökan, planerna har ändrats i efterhand utan B's och A's medgivande. Från början rörde det sig om ett enkelt lusthus men nu är det istället en massiv byggnad med betonggolv, inbyggt spa, el- och vatteninstallationer samt tvärvägg med isolering EI30. Allt detta saknas i de ursprungliga ritningarna som godkänts. Lusthuset är flyttat 0,70 meter utåt mot allmanningen och 0,50 meter större än det ursprungliga. Avvikelsen är totalt 1,20 meter, det är en stor avvikelse på en byggnad som skulle vara 4,2 meter lång. Den aktuella placeringen och storleken avviker från det beviljade bygglovet med mer än 35 %. En sådan avvikelse kan inte betraktas som mindre avvikelse. Denna placering inskränker än en gång på utsikten.

Bygglovet har inte heller vunnit laga kraft och varken fastighetsägaren eller nämnden har delgett B och A det beviljade bygglovet. För

att ett bygglov skall vinna laga kraft krävs det att alla sakägare skriftligt underrättas samt att man bifogar en redogörelse för hur överklagandet ska gå till. Fastighetsägaren till fastigheten Z har inte ansökt om slutbevis eller godkännande för alla avvikelser. Då slutbevis saknas skulle nämnden ha förelagt om ett användningsförbud av bygganden.

En del av planken har flyttats till 0,19 meter från tomtgränsen. Dessutom har fastighetsägaren ändrat i befintligt plank och byggt i höjden. Detta är en avvikelse på över 70 % från det ursprungliga bygglovet. I en annan del av gränslinjen har plank byggts utan bygglov.

Ett förråd har byggts utan bygglov. Då det ligger närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns så är det bygglovspliktigt.

Dubbelutvändig isolering på garage (ca 0,10- 0,12 meter) har gjorts. Ändringen av fasaden har utförts mellan åren 2012-2014 utan bygglov eller anmälan. Detta har inneburit att avståndet från fastighetsgränsen har minskat.

Garage och förråd används för andra ändamål, ibland hörs störande ljud sena kvällar. Även carporten byggdes utan bygglov och anmälan.

Samtliga överträdelser medför betydande olägenhet för B och A. Nämnden har inte tagit hänsyn till anmälan som gjordes i april 2015 i sin helhet. Väsentlig information har undanhållits och det i sin tur har lett till ett ofullständigt felaktigt beslut.

Fastighetsägarna till fastigheten Z är anställda inom Malmö stad, b.l.a. som enhetschef för fritidsförvaltningen. Detta väcker andra frågor och man kan undra om PBL och bestämmelserna inte gäller för Malmö stads anställda.

Byggnationer som strider mot detaljplanen och områdesbestämmelser och där den totala tillåtna byggytan överskrids med mer än 50 % i förhållande till de ursprungliga planerna kan inte räknas som små avvikelser.

Tomterna i området är små och bebyggelsen är tät. Det gör att även smärre avvikelser i fråga om placering och utformning av tillkommande byggnation (även på höjden) får en stark inverkan på grannar, vad gäller ljusförhållanden och utrymmesbegränsningar. Ljusförhållandena och utsikten har blivit väsentligt försämrade.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har sänt överklagandet av bygglovets till nämnden för rättidsprövning.

Mark- och miljödomstolen bedömer inledningsvis att förhållandena på platsen är tillräckligt väl beskrivna i målet. Domstolen bedömer därför att syn på platsen i detta fall är obehövligt. Yrkandet om syn ska därför avslås.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att domstolens prövning i ett överklagat mål begränsas till de frågor som prövats av underinstanserna. Domstolen har därmed att ta ställning till om nämndens tillsynsbeslut, som prövats av länsstyrelsen, avseende det uppförda lusthuset var riktigt.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att, för det fall B och A anser att andra olovliga åtgärder på fastigheten har vidtagits, får detta hanteras i ett separat ärende. Länsstyrelsen har därför gjort rätt som har avvisat B's och A's yrkande angående andra olovliga åtgärder.

Mark- och miljödomstolen delar även i övrigt länsstyrelsens bedömning. Vad B och A har anfört i samband med överklagandet föranleder inget annat ställningstagande från domstolens sida och överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 17 februari 2017.

Lena Pettersson

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Johanna Forsberg.