



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060208

**DOM**  
2019-03-14  
Stockholm

Mål nr  
P 8909-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-09-10 i mål nr P 1092-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

I P

### Motparter

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun  
234 81 Lomma

2. M B

## SAKEN

Tillsynsärende beträffande fastigheten X i Lomma kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommuns beslut den 6 december 2017, ärende nr MB-2017-1375, och visar ärendet åter till nämnden för fortsatt behandling.

---

Dok.Id 1470224

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 09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**I P** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja nämndens avskrivningsbeslut och återförvisa målet till nämnden för erforderliga tillsynsåtgärder.

**Nämnden** och **M B** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**I P** har anfört i huvudsak följande:

**M B** har inte följt det givna bygglovets villkor vid uppförandet av garaget. En ny betongplatta har gjutits. Väggarna har isolerats och byggnaden har därmed förvandlats till ett bostadshus. Den inmätning som han har låtit utföra visar att det nya garaget är felutsatt och uppfört utanför fastighetsgränsen. Den ursprungliga byggnaden låg parallellt med den linje som sträcker sig mellan staketstolpe A och B, vilket inte den nya byggnaden gör. Betongplattan går in på hans tomt med i genomsnitt 10 centimeter och medelfelet för takutsprånget är 0,42 meter.

**I P** har åberopat en kartsnitt över garagets placering enligt genomförd inmätning samt fotografier.

**M B** har anfört i huvudsak följande:

Han har inte gjutit någon ny betongplatta. Däremot har den befintliga betongplattan jämnats till för att bli plan. Den inmätning som gjordes under handläggningen av bygglovsärendet anger, med ett medelfel om 50 millimeter, att byggnaden ligger inom den egna fastigheten. Den nya byggnaden, som har försetts med ett förråd och ett litet rum, är fortfarande ett garage och inte ett bostadshus. Att byggnaden har isolerats invändigt påverkar inte fasadens relation till grannfastigheten.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande:

Eftersom den lovgivna byggnationen har utförts på befintlig grund och berörda grannar, däribland I P, har godkänt åtgärden bedömde nämnden att det inte var nödvändigt att mäta in och sätta ut fastighetsgränsen. Bygglovets har innefattat rätt att riva de delar av den tidigare byggnaden som krävts för att den nya tillbyggnaden skulle kunna uppföras. Upplysningen i bygglovets om att ingen byggnadsdel får utföras utanför egen fastighet är lämnad endast i syfte att undvika framtida konflikter. Om en sådan konflikt uppstår ska den hanteras civilrättsligt och inte genom tillsynsåtgärder enligt plan- och bygglagen.

Personal från byggenheten har besökt M Bs fastighet och där jämfört den lovgivna byggnationen med vad som faktiskt har utförts. Den uppförda byggnationen stämmer i allt väsentligt med det lämnade bygglovets. Vid denna bedömning har bl.a. beaktats ritnoggrannheten i det ritningsunderlag som legat till grund för bygglovets samt det faktum att hängrännor och stuprör normalt inte behöver framgå av bygglovsritningar. Hängrännor och stuprör bedöms inte heller i detta fall utgöra bygglovspliktiga konstruktioner. Eventuella mindre avvikelser vad gäller takutsprångets utformning ligger inom den felmarginal som kan godtas inom ramen för ritnoggrannhet. Vid byggenhetens besök konstaterades att stuprören släpper dagvatten från garaget till den egna fastigheten och inte på I Ps fastighet.

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

Nämnden har i egenskap av tillsynsmyndighet en skyldighet att försäkra sig om efterlevnaden av plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Förekommer brister har nämnden en skyldighet att vidta de åtgärder, t.ex. förelägganden eller förbud, som behövs för att åstadkomma rättelse.

I P har, med stöd av den inmätning som han låtit genomföra, gjort gällande att den byggnad som M B har uppfört på fastigheten X skjuter över på hans fastighet Y med som mest 0,45 meter (betongplatta som mest 0,13 meter + takutsprång 0,32 meter).

Under Mark- och miljööverdomstolens handläggning av målet har nämnden genomfört ett platsbesök. Nämnden har därefter gjort bedömningen att den byggnation som utförts i allt väsentligt överensstämmer med det bygglov som lämnats. Några måttuppgifter som stöder denna slutsats har dock inte getts in till domstolen. Inte heller har nämnden bemött de måttuppgifter som I P har redogjort för.

Det går inte att utläsa av de handlingar som låg till grund för nämndens beslut om bygglov att byggnaden skulle förses med takutsprång. Inte heller i den bygglovs-handling som godkändes av berörda grannar fanns någon uppgift om ett takutsprång på drygt 0,3 meter. På situationsplanen, som baserats på ett kartutdrag från kommunens baskarta, är byggnaden placerad i tomtgräns mot granne. På baskartan angavs, när det gäller gränslinjens placering mellan X och Y, ett medelfel om 50 milli-meter.

Den av I P genomförda inmätningen visar att den byggnad som M B uppfört på X skjuter in på I Ps fastighet, såvitt avser takutsprånget, med som mest 0,45 meter. Det föreligger alltså en inte obetydlig avvikelse, i vart fall avseende takutsprånget, från det meddelade bygglovet. Nämnden borde därmed inte ha avslutat ärendet utan att vidta ytterligare åtgärder. Mark- och miljödomstolens dom ska därför undanröjas och ärendet visas åter till nämnden för fortsatt behandling.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Ingrid Åhman, referent, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam samt tf. hovrättsassessorn Anders Wallin.

Föredragande har varit Ote Dunér.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-09-10  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 1092-18

## **PARTER**

**Klagande**  
I P

**Motparter**  
1. M B

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun  
234 81 Lomma

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 2 februari 2018 i ärende nr 403-34878-2017,  
se bilaga 1

## **SAKEN**

Olovlig byggåtgärd på fastigheten X i Lomma kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 450116

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 100 <b>E-post:</b> mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-253 46	måndag – fredag 08:00–16:00

**BAKGRUND**

En anmälan om olovlig byggåtgärd på fastigheten X inkom till Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun (nämnden) den 29 september 2017. Nämnden beslutade den 6 december 2017 att avskriva ärendet från vidare handläggning.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 2 februari 2018 avslag överklagandet.

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

I P har i första hand såsom det får förstås yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska återförvisa ärendet till nämnden för utfärdande av ett föreläggande med innebörden att den uppförda byggnaden ska ändras så att den hamnar innanför fastighetsgränsen till X. I andra hand har han yrkat att hans fastighetsgräns i nordväst flyttas cirka 20 centimeter och att kostnaden för lantmåteriförrättningen ska bekostas av ägaren till X.

Till stöd anför han bl.a. följande.

Bygglovet gäller tillbyggnad och utvändig ändring av vidbyggt garage. Dock har hela byggnaden utförts på nytt från grunden vilket innebär att det i praktiken inte har varit en ombyggnad på så sätt som specificeras i bygglovet. En granne kan bekräfta att hela byggnaden är uppförd på nytt. Det finns inga bevis på att den nya byggnaden är placerad på samma plats som det gamla garaget innan rivning. Nu är garaget delvis uppfört på hans fastighet.

Nämnden borde i samband med bygglovet krävt en utsättning av fastighetsgränsen. Detta görs normalt sett i samband med bebyggelse i gräns för att undvika framtida dispyter mellan grannarna. Någon lägeskontroll är inte heller utförd.

Han har själv bekostat en inmätning som utfördes 30 augusti 2017. Den visar att det nya garaget är uppfört utanför fastigheten X. Arealen för byggnaden som är över fastighetsgränsen är 1,6 kvadratmeter. Arealen, inklusive hängrännan 6,2 är totalt kvadratmeter.

I bygglovet står det uttryckligen ”ingen byggnadsdel, varken ovan eller under mark, får uppföras utanför egen fastighetsgräns”. Han uppger att det inte har framgått av de handlingar han skrivit på för beviljade av bygglov att det nya garaget kan komma att hamna på hans fastighet, Y. Försök har gjorts för att hitta en överenskommelse eller liknande gällande positioneringen av den tidigare byggnaden. Mäklaren anlitad vid köpet av huset vet i vart fall inget om något sådant dokument.

Det är byggherrens ansvar att kontrollera och dokumentera att allt är korrekt utfört enligt det beviljade bygglovet. Kompensation för de 6,2 kvadratmeter som påverkar hans fastighet borde utgå. Detta kan göras genom att fastighetsgränsen flyttas 20 centimeter i nordvästlig riktning, i så fall ska lantmäteriförrättningen bekostas av ägaren till X.

I P har även åberopat bl.a. kartutdrag daterat den 8 oktober 2015 samt tre ritningar över garagets placering i relation till fastighetsgränsen.

**M B** har beretts tillfälle att yttra sig över handlingarna i målet och anfört bl.a. följande.

Fastigheten bebyggdes 1979–1980 med ett hus och en vidbyggd garagebyggnad på betonggrund. Byggnaderna uppfördes såvitt han vet med erforderliga lov och tillstånd.

Han och hans sambo köpte fastigheten 2011–2012. Utgångspunkten har varit att den uppförda garagebyggnaden stod helt och hållet på tomten. Relationen med ägaren till fastigheten Y har alltid varit den bästa. Y är en stor fastig-

het och grannens hus ligger en bra bit från den aktuella garagebyggnaden. Objektivt sett medför den inga olägenheter för grannen.

År 2017 beviljades det bygglov om att bygga om och till garagebyggnaden.

Ägaren till Y godkände ritningarna.

Bygglovet har följts. Den nya garagebyggnaden är uppförd på samma grund som den gamla garagebyggnaden och fasaden är inte närmare än tidigare. Ombyggnationen har gjorts på exakt samma plats som tidigare, den enda skillnaden är att den nya byggnaden kortats ner något mot en annan fastighetsgräns. Ägaren till Y har inte sagt någonting under den tid som byggnationen pågick och är väl medveten om att den nya byggnaden uppförts på den befintliga grunden.

Om det är så olyckligt att deras garagebyggnad går någon centimeter in på grannfastigheten så är det inget de känt till eller borde ha känt till. Om det begåtts något fel har det begåtts när den gamla garagebyggnaden uppfördes. Alternativt om det finns någon sorts förrättning eller överenskommelse där ägaren till Y accepterat eller tillåtit den gamla byggnaden.

De har varit i god tro och byggt i enlighet med de ritningar som ägaren till Y själv har godkänt och i enlighet med det beviljade bygglovet. Det saknas därför skäl om ingripande och överklagandet ska följaktligen avslås.

**Nämnden** har motsatt sig överklagandet och vidhåller sitt beslut. Som grund härför har nämnden anfört bl.a. följande.

En tillsynsmyndighet kan i ett tillsynsärende gällande en åtgärd för vilken bygglov sökts och beviljats, i regel endast ingripa med tillsynsåtgärder om den åtgärd som utförts inte överensstämmer med beslutet om bygglov för åtgärden. Åtgärdena som utförts har följt det beviljade bygglovet. Anledning att ingripa med tillsynsåtgärder har därför sagnats och överklagandet ska därför avslås.



Upplysningen i bygglovet, att åtgärderna ska utföras inom den egna fastigheten, är endast just en upplysning och inte ett villkor för bygglovet. Upplysningen lämnas i syfte att undvika framtida civilrättsliga komplikationer. Eventuella sådana komplikationer får emellertid alltid lösas i annan ordning och inte med tillsynsåtgärder enligt PBL.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser m.m. framgår av länsstyrelsens beslut.

#### *Prövningsram*

Mark- och miljödomstolen har att ta ställning till huruvida garaget är uppfört i enlighet med det beviljade bygglovet eller inte och om tillsynsåtgärd enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är befogad. Det faller utanför domstolens prövningsram att ta ställning till flytt av fastighetsgräns och fördelning av förrättningskostnader.

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning*

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att det inte finns fog för ingripande enligt PBL då domstolen i likhet med länsstyrelsen finner att beviljat bygglov följts. Vad I P har anfört påverkar inte bedömningen. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 1 oktober 2018.

Lena Pettersson

Kent Svensson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson. Föredragande har varit notarien Viktor Lundberg.