



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060102

**DOM**  
2020-07-02  
Stockholm

Mål nr  
P 1410-19

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-01-25 i mål nr P 3111-18, se bilaga A

### **PARTER**

#### **Klagande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun  
131 81 Nacka

#### **Motpart**

A R

#### **Övriga sakägare**

1. Bagarsjöns Samfällighetsförening

2. M B

3. Bostadsrättsföreningen Bagarsjön

4. S H

5. A N

6. V N

Dok.Id 1604176

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

7. C R

8. J S

9. M W I

**SAKEN**

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Nacka kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

## YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut.

**Nämnden** har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande: För att avvikelserna ska anses ha godtagits vid en tidigare bygglovsprövning behöver det vara uttalat i bygglovsbeslutet att man uttryckligen har tagit ställning och medgivit avvikelserna. Nämnden har inte uttryckligen i beslutet eller i handlingarna till bygglovsbeslutet från den 7 september 1992 behandlat de sökta åtgärderna som avvikelser eller bedömt att dessa avvikelser kan anses som mindre och förenliga med planen.

**A R** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

**S H, C R** och **Bostadsrättsföreningen Bagarsjön** har anfört att de inte godkänner att bygglov ges enligt ansökan.

**Övriga sakägare** har beretts tillfälle att yttra sig men har inte hörts av.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bygglov inom ett område med detaljplan ska ges om den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser överensstämmer med detaljplanen, se 9 kap. 30 § första stycket 1 a plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Den aktuella ansökan avser bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X. Enligt gällande detaljplan ska en huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Eftersom befintligt bostadshus på X är beläget mindre än 4,5 meter från samfälligheten Y avviker byggnadsverket från detaljplanen vad gäller avstånd till tomtgräns.

Trots det planstridiga utgångsläget kan bygglov beviljas om planavvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, eller vid en fastighetsbildning, se 9 kap. 30 § 1 b PBL.

Frågan i målet är om planavvikelsen kan anses ha godtagits genom beslutet år 1992 att ge bygglov för bostadshuset på fastigheten, även om planavvikelsen inte uttryckligen nämns i bygglovsbeslutet.

Både den detaljplan och den fastighetsplan som gäller för X antogs av byggnadsnämnden den 20 maj 1992. Detaljplanen fick laga kraft den 16 juni 1992 och fastighetsplanen den 17 juni 1992. Fastigheten X bildades genom avstyckning från stamfastigheten Z den 31 augusti 1992. I samma beslut bildades samfälligheten Y, vars ändamål bl.a. är gemensam utfart för X m.fl. fastigheter. Sista dag att överklaga beslutet om avstyckning m.m. var den 28 september 1992. Beslutet registrerades i fastighetsregistret den 12 oktober 1992. Bygglov för bostadshuset på X gavs den 7 september 1992. Handläggningen av detaljplanen och fastighetsplanen samt avstyckningen från Z och bygglovsprövningen skedde således tidsmässigt i nära samband med varandra.

Vid tidpunkten för meddelandet av beslutet om bygglov för bostadshuset på nuvarande X avvek inte det lovgivna byggnadsverket från gällande detaljplan, eftersom besluten att bilda fastigheten X och samfälligheten Y inte hade fått laga kraft. Planavvikelsen nämns inte heller i bygglovsbeslutet.

På den nybyggnadskarta som hör till bygglovsbeslutet 1992 syns fastighetsgränsen i enlighet med fastighetsplanen för nuvarande X. På nybyggnadskartan finns också antecknat "Fastighetsplanen är ej klar". Det framstår som uppenbart att byggnadsnämnden vid tidpunkten för prövningen av bygglov för bostadshuset kände till hur fastighetsgränsen för nuvarande X skulle bli efter avstyckningen och att bostadshuset därmed skulle komma att bli beläget närmare den nya tomtgränsen än 4,5 meter.

Mark- och miljööverdomstolen finner mot bakgrund av det anförda att planavvikelsen får anses ha godtagits vid den tidigare bygglovsprövningen enligt ÄPBL. Den omständigheten att avvikelsen inte uttryckligen nämns i bygglovsbeslutet påverkar inte detta ställningstagande.

Mark- och miljööverdomstolen delar alltså mark- och miljödomstolens bedömning att eftersom planavvikelsen ska anses ha godtagits i samband med att nämnden beviljade bygglov för bostadshuset, utgör den omständigheten att det föreligger ett planstridigt utgångsläge inte hinder för att ge bygglov för de nu ansökta åtgärderna. Huruvida övriga förutsättningar för bygglov är uppfyllda får prövas av nämnden vid den fortsatta handläggningen. Överklagandet ska således avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Roger Wikström, referent, och Christina Ericson samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-01-25  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 3111-18

## **PARTER**

### **Klagande**

1. A R

2. M R

### **Motpart**

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun  
131 81 Nacka

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2018-04-11 i ärende nr 40321-53110-2017,  
se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Nacka kommun

---

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar M Rs överklagande.
  2. Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 21 november 2017, § 2017-002967 att avslå bygglovsansökan och återförvisar målet för erforderlig handläggning.
-

## BAKGRUND

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) beslutade den 21 november 2017 att bl.a. avslå ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus i en våning som upptar 6 m<sup>2</sup> på fastigheten X i Nacka kommun. A R överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som den 11 april 2018 avslog överklagandet.

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

## YRKANDEN M.M.

A R och M R har begärt att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut och bevilja bygglov i enlighet med deras ansökan.

Till stöd för sin begäran har de anfört i huvudsak följande. Det är felaktigt att hävda att en avvikelse inte är godtagen om det inte framgår i skrift i bygglovsbeslutet. I ett godkänt bygglovsbeslut måste rimligen ingå en prövning av överensstämmelse mot gällande regelverk och detaljplaner. Kommunen har ansvaret för att pröva om ett bygglov ska beviljas eller inte. Som privatperson måste man kunna förlita sig på att beviljat bygglov gäller även om det finns avvikelser.

När de köpte fastigheten kontrollerade de genom besiktningsman att samtliga bygglovshandlingar var korrekta för att kunna utnyttja återstående byggrätt. Det är fel att nämnden nu granskar det bygglov som beviljades 1992, bedömer att det är olämpligt och påstår att avvikelsen aldrig godtagits vid en bygglovsprövning. I 9 kap. 30 § första stycket 1 b plan- och bygglagen (2010:900), PBL, anges att ”avvikelsen har godtagits vid tidigare bygglovsprövning”. Det framgår inte att avvikelsen måste framgå skriftligen. De anser att avvikelsen godkänts i samband

med den tidigare bygglovsprövningen och då beviljat bygglov. Nämnden och länsstyrelsen har inte på ett tillfredsställande sätt motiverat sina avslagsbeslut.

Ärendet gäller en tillbyggnad av ett uterum om 6 m<sup>2</sup> som ryms inom byggrätten enligt gällande detaljplan. Tillbyggnaden placeras så att ingen avvikelse mot detaljplan uppkommer. Huvudbyggnadens placering är planstridig, men godkänd vid tidigare bygglovsprövning. Att byggnaden har en planstridig placering är uppenbart vid en granskning av kartor över fastigheten och lika tydligt är att nämnden, vid husets uppförande, ansett att denna avvikelse är att betrakta som mindre. I annat fall skulle bygglov inte kunnat lämnas. Huset är vidare placerat exakt enligt den nybyggnadskarta som är godkänd och stämplad i delegationsbeslutet 92-11-30 där tomtgränser och placering tydligt framgår. Huset är även placerat enligt utstakningsskiss utförd av Nacka kommuns stadsingenjörskontor. Även på denna framgår med all tydlighet husets placering på tomten och avstånd till tomtgräns. Bygglov har alltså beviljats, samråd har genomförts där bygglovs handlingar behandlas och besiktningar genomförts, inklusive den slutbesiktning där nämnden deltagit och noterat ”ingen erinran”.

Nämnden skriver felaktigt att byggnaden är placerad på prickad mark. Nybyggnadskarta samt karta från lantmäteriet visar att byggnaden gränsar till prickad mark, men att den inte är belägen på prickad mark.

Det bör även förtydligas att byggnadens placering som är angiven till 0,5 m ifrån tomtgräns gäller ett burspråk på byggnaden. Burspråkets längd är 3,9 m och är placerat ca 0,5 till 1 m från tomtgräns. Resterande del av huset som är en sträcka om 9,2 m är placerat ca 3 m från tomtgräns. Detta har naturligtvis haft en betydelse vid godkännandet av bygglovet. Värt att nämna är också att fastigheten gränsar mot en 6 m bred samfällighet där sökanden äger ca 40 procent, för att möjliggöra infart till en annan fastighet. Efter denna samfällighet är det ett skogsområde med berg, vilket medför långa avstånd till grannar i den riktning huset är placerat för nära tomtgräns. Det är ingen som har haft några synpunkter på placeringen av huset.



Nämnden hänvisar till punkten 13 i övergångsbestämmelserna till PBL och 17 kap. 18 a § ÄPBL. Dessa bestämmelser gäller avvikelser i strid med stadsplan, byggnadsplan, avstyckningsplan eller tomtindelning. Dessa planer och övergångsbestämmelser ska inte tillämpas i detta ärende eftersom bygglov för nybyggnad har lämnats enligt ÄPBL och inte de äldre planer som nämnden hänvisar till. Även hänvisningen till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätts dom den 15 januari 2022 i mål nr P 265-14 är felaktig. Det målet rörde ett beslut om bygglov som beviljats för ändrad användning från kontor till bostad och tillbyggnad av badrum. Det konstaterades att beviljat bygglov inte omfattade några åtgärder på den del av byggnaden som var planstridig, att någon förklaring enligt 17 kap. 18 a § ÄPBL inte lämnats i beslutet och att avvikelsen inte kunde sägas ha godtagits vid den tidigare bygglovsprövningen. Prövningen avsåg alltså övergångsregler från tidigare stadsplaner och inte, som i aktuellt mål, en nybyggnadsåtgärd som utförts med stöd av ÄPBL.

Eftersom bygglov beviljats för nybyggnad med avvikelse enligt ÄPBL och då aktuell tillbyggnad inte strider mot detaljplanen och inte på annat sätt bidrar till en ökning av befintlig avvikelse ska bygglov beviljas.

## DOMSKÄL

### **Har M R rätt att överklaga länsstyrelsens beslut?**

Rätt att överklaga ett beslut har den som beslutet angår, om beslutet har gått denne emot, se 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900) och 42 § förvaltningslagen (2017:900). Klagorätt förutsätter att överklagande har skett hos den första instans där parten har haft möjlighet att klaga (jfr RÅ 2002 ref. 58).

M R har inte överklagat nämndens beslut att bevilja bygglov till länsstyrelsen. Av det skälet och då redan nämndens beslut gick honom emot, har han inte rätt att först vid mark- och miljödomstolen träda in i processen (se t.ex.

RÅ 2002 ref. 58 och NJA 2007 s. 786). M Rs överklagande ska därför avvisas.

Mark- och miljödomstolen tar dock upp A Rs likalydande överklagande till prövning i sak.

### **Bedömningen i sak**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Därtill kan följande kan tilläggas.

En grundläggande förutsättning för att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom detaljplanerat område är att den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen (s.k. planenligt utgångsläge), se 9 kap. 30 § 1 a PBL. För det fall en avvikelse finns krävs att denna har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988) (9 kap. 30 § 1 b PBL).

Hänvisningen till äldre bestämmelser omfattar endast avvikelser som godtagits i samband med bygglovsprövning enligt den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 maj 2018 i mål nr P 8127-17 samt prop. 1989/90:37 s. 52).

*Avviker den befintliga byggnaden från gällande detaljplan?*

För fastigheten X gäller detaljplan för fastigheterna Z m.fl. Söder Bagarsjön i Boo, Nacka kommun, som vann laga kraft den 16 juni 1992. Detaljplanen har antagits med stöd av den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL och ska därför tolkas utifrån den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för detaljplanens antagande. Själva bygglovsansökan, som kom in till nämnden efter det att PBL trätt i kraft, ska dock prövas utifrån bestämmelserna i PBL.

Förutom den ovan nämnda detaljplanen gäller för fastigheten även Fastighetsplan för del av kvarteret Bakelsen i Boo församling, Nacka kommun som vann lagakraft den 17 juni 1992. Fastighetsplanen gäller som detaljplan vad avser fastighetsindelningen (punkten 9 i övergångsbestämmelserna till PBL).

Enligt detaljplanen gäller för den aktuella fastigheten bl.a. att en huvudbyggnad endast får uppta 120 kvadratmeter byggnadsarea och ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Punktprickad mark får inte bebyggas. I målet är utrett att burspråket på huvudbyggnaden är placerad 0,5 till 1 meter från befintlig fastighetsgräns mot fastigheten Y. Av handlingarna framgår att byggnaden gränsar till punktprickad mark. Det kan sammantaget konstateras att huvudbyggnadens placering avviker från gällande detaljplan i fråga om avstånd till fastighetsgräns. Det föreligger alltså ett s.k. planstridigt utgångsläge.

*Ska avvikelsen anses ha godtagits vid en tidigare bygglovsprövning?*

Klaganden har gjort gällande att avvikelsen från detaljplanen godtagits genom delegationsbeslut om bygglov den 7 september 1992 § 725. Nämnden och länsstyrelsen har bedömt att ett sådant godtagande inte kan anses ha skett genom det återopade delegationsbeslutet den 7 september 1992 då nämnden beviljade bygglov. Det har inte heller påståtts annat än att den befintliga huvudbyggnaden med burspråk skulle ha placerats och utformats i enlighet med bygglovsbeslutet från 1992.

Domstolen konstaterar vidare att nämnden, varken i beslutet eller bygglovshandlingarna från 1992, uttryckligen behandlat de sökta åtgärderna som planstridiga eller att nämnden skulle ha tagit ställning till om avvikelsen ansågs som mindre och förenlig med planen.

Enligt domstolens bedömning har dock uppfattningen att det krävs att nämnden uttryckligen i beslutet tagit ställning inget stöd i lagtexten och inte heller andra vedertagna rättskällor. Eftersom ett beviljat bygglov utgör ett gynnande

förvaltningsbeslut talar dessutom rättssäkerhetsskäl mot en sådan tolkning, se mark- och miljödomstolens, Nacka tingsrätt, dom, den 4 januari 2019 i mål P 2444-18, jfr även MÖD:s dom den 16 maj 2018 i mål P 10943-17. Istället får en bedömning av samtliga omständigheter avgöra om det tidigare bygglovsbeslutet ska tolkas så att avvikelserna ska anses ha godtagits eller inte.

Fastigheten Y bildades genom en avstyckning den 12 oktober 1992, dvs. efter det att bygglovsbeslutet fattades. Vid tidpunkten för bygglovsbeslutet var burspråket alltså inte placerat på mindre än 4,5 meters avstånd från någon fastighetsgräns. Detta talar i och för sig för att bygglovsbeslutet från september 1992 inte ska anses ha inneburit ett godtagande av avvikelserna som liten och förenlig med detaljplanen. Emellertid var den tomtgräns som kort tid efter bygglovsbeslutet fastslogs utritad som föreslagen tomtgräns i fastighetsplanen, vilken hade vunnit laga kraft redan vid tidpunkten för bygglovsbeslutet. En sådan föreslagen tomtgräns är bindande vid en framtida avstyckning och endast små avvikelser kan göras från fastighetsplanens fastighetsindelning. Det kan även noteras att den avstyckning som genomfördes följer den föreslagna tomtgränsen. Detaljplanen var även den lagakraftvunnen vid bygglovsbeslutet.

Med hänsyn till att fastighetsplanen hade vunnit laga kraft vid tidpunkten för bygglovsbeslutet vilket nämnden inte kan ha varit ovetande om anser domstolen att det nämnden, genom bygglovsbeslutet 1992, får anses ha godkänt att byggnaden skulle komma att vara placerat på ett kortare avstånd till tomtgräns än vad som medgavs i planen.

Domstolen finner sammantaget att bygglovsbeslutet från 1992, som omfattar huvudbyggnaden och burspråket, får anses innebära ett sådant godtagande av avvikelserna ifråga om den befintliga byggnadens avstånd till tomtgräns som avses i 9 kap. 30 § 1 b PBL. Att det föreligger ett planstridigt utgångsläge utgör därmed inte hinder för att meddela bygglov för de nu sökta åtgärderna.

### Sammanfattning och slutsats

Domstolen har instämt i underinstansernas bedömning att det befintliga bostadshuset på fastigheten X strider mot bestämmelsen om minsta avstånd till fastighetsgräns i gällande detaljplan. Detta eftersom byggnaden är placerat på 0,5 – 1 meters avstånd till fastigheten Y istället för föreskrivna 4,5 meter. Domstolen anser dock att avvikelserna ska anses ha godtagits i samband med att nämnden beviljade bygglov för bostadshuset och burspråket den 7 september 1992. Därmed är förutsättningarna i 9 kap. 30 § 1 b PBL uppfyllda.

Varken nämnden eller länsstyrelsen har prövat om övriga förutsättningar för bygglov är uppfyllda. Det är inte lämpligt att den prövningen görs i mark- och miljödomstolen som första instans. Målet återförvisas därför till stadsbyggnadsnämnden för fortsatt handläggning. I enlighet med instansordningsprincipen ankommer det på nämnden att göra detta. Med ändring av länsstyrelsens beslut ska nämndens beslut att avslå bygglovsansökan upphävas och målet visas åter till nämnden för ny handläggning.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 15 februari 2019.

Bjarne Karlsson

Ewa Andrén Holst

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bjarne Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit beredningsjuristen Sanna Keivanlo.