



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2020-01-10  
Stockholm

Mål nr  
P 6357-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-05-17 i mål nr P 505-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. A

2. B

Adress som 1

Ombud för 1 och 2: x och y

3. C

4. D

5. E

### Motparter

1. Myndighetsnämnden i Båstads kommun  
269 80 Båstad

2. F

3. G

Adress som 2

Dok.Id 1525034

---

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

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

**E-post:** svea.avd6@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

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

Ombud för 2 och 3: z

**SAKEN**

Bygglov för komplementbyggnad på fastigheterna FA1 och FA2 i Båstads kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Myndighetsnämndens i Båstads kommun beslut den 15 oktober 2018, dnr B 2017-000200, att ge bygglov för nybyggnad av gästhus på fastigheterna FA1 och FA2.

---

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**C, D** och **E** har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut om bygglov. De har i andra hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska besluta att komplementbygg-naden ska placeras 4,5 m från tomtgränsen.

**A** och **B** har i första hand yrkat att Mark- och miljö-överdomstolen ska upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov. De har i andra hand yrkat att ärendet ska återförvisas till nämnden för förnyad prövning.

**F** och **G** samt **Myndighetsnämnden i Båstads kommun** (nämnden) har motsatt sig ändringsyrkandena.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**C, D** och **E** har till stöd för sin talan anfört detsamma som tidigare med i huvudsak följande tillägg:

De kommer att påverkas mycket negativt av byggnationen. Det finns inga särskilda skäl att frångå bestämmelsen om avstånd till tomtgräns i 39 § byggnadsstadgan (1959:612). Bygglovet kan få prejudicerande verkan och det finns möjlighet att placera byggnaden på annan plats på fastigheten. Den befintliga byggnaden har aldrig använts som bostad, däremot som garage/verkstad/snickarbod.

**A** och **B** har till stöd för sin talan anfört detsamma som tidigare med i huvudsak följande tillägg:

Det saknas särskilda skäl att frångå bestämmelsen om avstånd till tomtgräns i 39 § byggnadsstadgan och placeringen av byggnaden strider därför mot gällande detaljplan. För det fall Mark- och miljööverdomstolen skulle finna att det föreligger särskilda skäl innebär placeringen men för dem.

Gästhuset ska under alla förhållanden anses vara inrättat som en bostad med hänsyn till sökandens beskrivning av åtgärden och de ritningar som bifogats ansökan.

**F** och **G** har till stöd för sin talan anfört detsamma som tidigare med i huvudsak följande tillägg:

De gav i september 2018 in en justering/komplettering av ansökan om bygglov. Justeringen innebar bl.a. ändrad benämning från enbostadshus till komplementbyggnad.

Det är inte relevant att ta ledning från praxis avseende vilken typ av byggnader som ska indelas i byggnadstypen småhus vid taxering. Det ligger närmre till hands att söka vägledning i föreskrifter och dylikt som är kopplade till plan- och bygglagen. Mest relevant torde dock vara att efterforska det bakomliggande syftet med den aktuella planbestämmelsen. Med tanke på områdets karaktär, fastighetspriserna och bebyggelsestrycket på orten kan man utgå från att planmyndigheten främst önskade förhindra en utveckling där samhället förtätades med exempelvis självständigt fungerande bostadshus på ofri grund. Avsikten kan däremot inte ha varit att frånta fastighetsägarna möjlighet att avlasta huvudbyggnaden med vissa funktioner såsom exempelvis extra WC och dusch, tillfällig sovplats för gäster samt tvätt- och förvaringsmöjligheter.

**Nämnden** har vidhållit sitt beslut och därutöver anfört i huvudsak följande:

Eftersom den nya komplementbyggnaden saknar matlagningsfunktion (kök) är det ingen självständig bostad utan en komplementbyggnad med boendemöjligheter, en så kallad gäststuga.

Nämndens skäl för att medge undantag från 39 § byggnadsstadgan framgår av nämnd-ens beslut om bygglov. Den befintliga komplementbyggnaden på FA1 är plan- enligt placerad i tomtgräns och placeringen av den nya byggnaden bör ge bättre ljusförhållanden inne i gästhuset på FA3 då avståndet till komplementbyggnaden ökar jämfört med dagens förhållanden. Möjligheten att underhålla byggnaderna underlättas också. När det gäller insyn till uteplats förändras den inte nämnvärt då den 1,55

till 1,70 m höga muren i tomtgränsen står kvar. En viss risk för insyn mellan husen finns men den bedöms inte vara betydande då fönsterna på den nya komplementbyggnaden är små, högt placerade och förskjutna i sidled i förhållande till fönstren på gästhuset på FA3.

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

F och G har ansökt om bygglov för uppförande av en komplementbyggnad på fastigheterna FA1 och FA2 i Båstads kommun. Den sökta åtgärden innebär att en komplementbyggnad med två rum och en wc/dusch ska upp-föras. Sökandena har uppgett att byggnaden ska användas bland annat för en växande familj och för gäster.

För fastigheterna gäller en stadsplan från år 1971 som detaljplan. Av planbestämmelserna följer att det på fastigheten får uppföras en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad. I bestämmelserna anges vidare att det i huvudbyggnaden inte får inrymmas fler än två bostadslägenheter och att det i gårdsbyggnaden inte får inredas bostad. Den första fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att pröva är om den lovsökta åtgärden innebär att bostad inreds i gårdsbyggnaden.

Plan- och bygglagstiftningen saknar en definition av vad som utgör en bostad. Mark- och miljödomstolen har bedömt att ledning bör sökas i Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd (BFS 2011:6), BBR, och därvid funnit att den lovsökta byggnadens avsaknad av kök innebär att samtliga föreskrifter om bostads utformning i BBR 3:22 inte är uppfyllda och att byggnaden därför inte ska betraktas som en bostad. Mark- och miljööverdomstolen anser för sin del att planbestämmelsernas innehåll i första hand ska fastställas utifrån vad som får antas ha varit deras syfte med beaktande av de regler och anvisningar som gällde när bestämmelserna tillkom.

Genom att begränsa antalet bostadslägenheter i huvudbyggnaden och inte tillåta att det inreds bostad i gårdsbyggnad synes man vid planens framtagande ha velat undvika ytterligare förtätning inom planområdet samt begränsa möjligheterna till boende i

gårdshus. Detta ligger i linje med de anvisningar som gällde när stadsplanen beslutades. I Kungliga byggnadsstyrelsens publikation 1950:2 Anvisningar angående Beteckningar på plankartor m.m. samt Bestämmelser till detaljplaneförslag anges angående sådana planbestämmelser som har använts här att formuleringarna förutsätter att förhållandena är sådana att bostäder i gårdsbyggnader inte bör tillåtas. För det fall boningsrum undantagsvis avses kunna få inredas i gårdsbyggnad där bostad inte får inredas föreslås att en särskild tilläggsbestämmelse används: ”Därest ett ändamålsenligt bebyggande därigenom främjas må dock kunna medgivas att i gårdsbyggnad inredas enstaka boningsrum tillhörande huvudbyggnads bostadslägenhet” (s. 61). En sådan tilläggsbestämmelse har inte tagits in i den aktuella planen. Mark- och miljööverdomstolen bedömer mot denna bakgrund att ett beviljande av ett bygglov för en komplementbyggnad med det aktuella utförandet skulle motverka intentionerna med planbestämmelserna och möjliggöra ett kringgående av desamma. Komplementbyggnaden kommer förvisso att sakna ett eget kök men ett sådant finns tillgängligt i den huvudbyggnad som finns i omedelbar anslutning till byggnaden, varför detta inte kan tillmätas någon avgörande betydelse i sammanhanget. Den omständigheten att åtgärden därigenom inte uppfyller samtliga utformningskrav i BBR 3:22, som inte var gällande vid stadsplanens antagande, föranleder inte någon annan bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen finner att den lovsökta åtgärden skulle innebära att en gårdsbyggnad som är att betrakta som en bostad uppförs. Sådana byggnader får enligt detaljplanen inte inrymma bostad och åtgärden är därför detaljplanestridig. Att i strid med planbestämmelserna inreda ytterligare en bostad på fastigheterna kan inte anses vara en liten avvikelse. Då bygglov redan på den grunden inte kan medges prövar inte Mark- och miljööverdomstolen om övriga förutsättningar för bygglov är uppfyllda. Mark- och miljödomstolens dom ska alltså ändras och ansökan om bygglov avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Marianne Wikman Ahlberg, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Erik Stålhammar, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin Hjorth.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-05-17  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 505-19

## **PARTER**

### **Klagande**

1. F

2. G

Ombud för 1-2: z

### **Motpart**

1. Myndighetsnämnden i Båstad kommun  
Vångavägen 2  
269 80 Båstad

2. A

3. C

4. D

5. E

6. B

Dok.Id 473439

---

**Postadress**  
Box 81  
351 03 Växjö

**Besöksadress**  
Kungsgatan 8

**Telefon**  
0470-560 100  
**E-post:** mmd.vaxjo@dom.se  
www.vaxjotingsratt.domstol.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00



**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 21 december 2018 i ärende nr 403-32705-2018, se bilaga 1

**SAKEN**

Bygglov för komplementbyggnad på fastigheterna FA1 och FA2 i Båstad kommun

---

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
  
  2. Mark- och miljödomstolen ändrar Länsstyrelsen i Skåne läns beslut av den 21 december 2018 och fastställer Myndighetsnämnden i Båstads kommuns beslut av den 15 oktober 2018 att bevilja bygglov för komplementbyggnad på fastigheten FA1 och FA2 i Båstad kommun.
-

## BAKGRUND

Den 15 oktober 2018 beslutade Myndighetsnämnden i Båstads kommun (nämnden) att bevilja bygglov för nybyggnad av gästhus efter rivning av befintlig byggnad på fastigheterna FA1 och FA2. Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som beslutade att upphäva det beviljade bygglovet.

F och G (klagandena) har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

**Klagandena** (FA1 och FA2) har yrkat att länsstyrelsens beslut ska ändras och att nämndens beslut ska fastställas. Till stöd för sitt yrkande har klagandena i huvudsak anfört följande.

Länsstyrelsen har funnit att det saknas förutsättningar för att bevilja bygglov så länge fråga är om en bostad. Klagandena bestrider att den sökta byggnaden är att betrakta som bostad. Någon planstridighet i det avseendet föreligger således inte.

Länsstyrelsens beslut att upphäva det beviljade bygglovet avviker från Båstads kommun sedan länge etablerade praxis beträffande tillämpning av den typen av planbestämmelse som nu är i fråga. Länsstyrelsens tolkning av vad som är en bostad överensstämmer inte med den tolkning som Båstads kommun över tid har gjort. Vid bygglovsprövningar har kommunen hittills inte ansett att detaljplanens förbud mot bostad i gårdshus har lagt hinder i vägen i de fall då en planerad byggnad har saknat någon av de bärande funktionerna, till exempel rum för matlagning eller rum för personhygien. I nu aktuell byggnad saknas kök.

I skälen för länsstyrelsens beslut återfinns en diskussion om vad som ska anses utgöra en bostad. Det anförs argument såväl för som mot att den sökta byggnaden ska betraktas som en bostad. I avsaknad av definitioner i plan- och bygglagen och

tydlig vägledning i gällande plan tas intryck såväl av Terminologicentrums definition som av Boverkets byggregler (BBR) och allmänna råd innan det fastslås att "när man i detaljplan begränsar möjligheten att inreda byggnad för bostad tar man rimligen sikte på redan möjligheten till övernattningar".

Klagandena konstaterar att länsstyrelsens teori om planförfattarens avsikt inte bara skiljer sig från hur Båstads kommun under årtionden har tolkat och tillämpat planen utan att den även avviker från det som man i dagligt tal avser med bostad. Det framstår också som logiskt att avsaknad av de grundläggande krav som ställs på en bostad enligt BBR i någon mån skulle återspeglas vid en klassificering av en planerad nybyggnation.

Diskussionen i länsstyrelsens beslutsskäl fortsätter med en redogörelse för rättspraxis i fall där det är uppenbart att syftet med den sökta åtgärden är att kringgå en detaljplanebestämmelse. Vidare spekuleras om vilken användning som är möjlig i förevarande fall. Länsstyrelsen avfärdar avsaknaden av köksfunktion med att denna avsaknad är av underordnad betydelse då funktionen finns i huvudbyggnaden. Till detta resonemang tilläggs att byggnaden senare enkelt kan kompletteras med sådan funktion.

Länsstyrelsen lanserar även en idé om framtida uthyrning till sommargäster. I detta sammanhang önskar klagandena förtydliga att vad de har anfört angående den befintliga byggnadens tidigare användning är hänförligt till just tidigare ägares användning. Tidigare ägaren är - som tidigare nämnts - mor till en av de grannar som överklagat bygglov.

Klagandena tillbakavisar spekulationer om framtida ändringsåtgärder och finner det anmärkningsvärt att länsstyrelsens egna hypoteser om mer eller mindre rättsstridiga beteenden kan läggas till grund för ett avslagsbeslut. En bygglovsansökan bör avgöras på de fakta som föreligger och på de vederhäftiga uppgifter som lämnas av klagandena.

Vidare noteras att länsstyrelsen anför att byggnaden kommer att vara ett beboeligt bostadshus och inte i någon del vad som vanligen menas med gårdshus, det vill säga förråd, garage etc. Denna tolkning görs utan samma noggranna begreppsanalys som beträffande begreppet "bostad". Definitionen måste ifrågasättas men kan möjligen stämma in på begreppet "uthus".

Sammanfattningsvis konstateras att det av länsstyrelsens beslutsskäl tydligt framgår att det kan anföras skäl för och emot att aktuell byggnad ska betraktas som bostad. Som utfyllnad av tolkningsdata har länsstyrelsen använt sig av ogrundade spekulationer och hypoteser om hur fastighetsägaren på olika sätt kan utöka nyttjandet av den aktuella byggnaden. Detta har lett till en felaktig tillämpning av bostadsförbudet i detaljplanen vilket också medför att beslutet strider mot etablerad praxis i kommunen. Länsstyrelsens beslut ska därvid undanröjas och Båstads kommuns beslut att medge det sökta bygglovets ska fastställas.

**B och A (FA3)** har yttrat sig över klagandenas överklagan och anført i huvudsak följande.

Som grannar till FA1 och FA2 vidhåller de sina tidigare ställningstaganden om att nämndens bygglov ska upphävas.

Det befintliga uthuset/garaget ligger idag 75 centimeter från vårt eget gästhus. Det har inga fönster mot deras fastighet. Detta befintliga hus avses att ersättas av en byggnad med en helt ny funktion – ett gästhus som ska nyttjas som bostad. Ingenting hindrar nyttjandet som bostad även om kök saknas. Ett sådant kan lätt installeras senare i form av en lös spis eller så kan huvudbyggnadens kök användas. Uppenbarligen finns även badrum eller tvättrum i det planerade gästhuset. Detta nya gästhus skulle placeras på en till en och en halv meter från deras tomtgräns. En ny och högre byggnad skulle med sin högre höjd torna upp sig som en mur precis framför vårt köksfönster. Nybyggnadens fönster skulle ge direkt insyn i gästhuset, dess kök, trapphall och toalett. Detta är helt otänkbart för dem att acceptera.

En ny byggnad som placeras en till en och en halv meter från tomtgräns skulle ge direkt insyn på deras uteplats både framför deras gästhus och deras huvudbyggnad samt över hela tomten. Med sin högre höjd skulle den också kasta skugga och skymma deras utsikt.

En ny byggnadsfunktion i form av bostad skulle ha negativa effekter på den allmänna ljudmiljön i form av buller.

Sammanfattningsvis motsätter de sig helt den planerade nybyggnaden, vare sig det rör sig om ett gästhus med eller utan bostad eller annat högre och större hus, på grund av de negativa effekter den skulle ha på deras fastighet.

**C, E och D** (FA4) har yrkat att mark- och miljödomstolen fastställer länsstyrelsens beslut. De har även yrkat att domstolen håller syn på plats. De har anfört bland annat följande.

De önskar korrigera en felaktighet i överklagandet när det gäller tidigare ägares användning av den befintliga byggnaden. Den har aldrig använts för övernattningsändamål, endast halva delen av huvudbyggnaden hyrdes ut till sommargäster på 1960-talet.

Den för det sökta bygglovplanerade byggnaden skiljer sig markant både i funktion, utseende, insyn och höjd/storlek från den ”länga/gårdshus/garage” som finns idag.

Planen för det sökta tillståndet är att ersätta befintlig byggnad som idag är ett garage med två portar och ”snickarbod/gårdshus” med ett gästhus och därmed förändra byggnadens användningsområde. Bygglovsansökan avser enbostadshus för växande familj och gäster. Med detta upplägg finns inget som hindrar att lätt förändra komplement-/förrådsbyggnaden till bostad och senare inrätta kök.

De finner det också märkligt att klaganden anger att Båstad kommun har som praxis att inte följa gällande detaljplan. I detta fall går kommunen dessutom emot grannars

vilja och gör avsteg från 4,5 meters avstånd till tomtgräns trots att det är en nybyggnation med förändrat utseende, placering, funktion och höjd.

De motsätter sig helt den planerade nybyggnationen baserat på de negativa effekterna den skulle få på deras fastighet. Det har inte visats att det föreligger särskilda skäl att frångå detaljplanen och därutöver bevilja bygglov för byggnaden så nära fastighetsgränsen. Förslaget bedöms inte heller vara lämpligt utifrån platsens natur- och kulturvärden och landskapsbild.

De åberopar i övrigt samma skäl som tidigare.

**Nämnden** har bland annat anfört följande.

Att gårdshuset inte har bedömts vara någon bostad grundar sig på följande.

BBR 3:22 är tydlig med att det ska finnas funktioner för sömn, vila, matlagning, personhygien, tvätt, samvaro och förvaring. Avsaknaden av matlagnings- och tvättmöjligheter innebär att nämnden har bedömt att det inte är någon komplett bostad utan endast en komplementbyggnad utrustad med utrymmen för sömn och vila för gäster. Med anledning av detta har åtgärden bedömts vara planenlig och positivt bygglov har kunnat lämnas.

## **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår, utöver av vad som anges nedan, av länsstyrelsens beslut.

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska domstolen hålla syn på stället om det behövs. Mark- och miljödomstolen bedömer att målet är tillfredsställande utrett och att syn därför inte behöver hållas på den aktuella platsen. C's, E's och D's yrkande om syn ska därför avslås.

Fastigheten omfattas av en stadsplan från år 1971 som nu gäller som detaljplan. Av detaljplanebestämmelserna följer att det på en fastighet får uppföras en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad. Vidare anges det i detaljplanebestämmelserna att i gårdsbyggnad får inte bostad inredas. Detaljplanebestämmelserna definierar inte begreppet bostad.

Mark- och miljödomstolen instämmer inledningsvis i länsstyrelsens bedömning i fråga om 39 § byggnadsstadgan och byggnadens placering i anslutning till tomtgränsen.

Vad gäller frågan om byggnaden ska betecknas som en bostad gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Av handlingarna i målet framgår att det befintliga gårdshuset ska ersättas med ett nytt hus för gäster, växande familj och förråd. Det framgår vidare att byggnaden är cirka 50 kvadratmeter och består av två rum, badrum, bastu, hall samt tvättstuga.

Vad som avses med bostad är inte närmare definierat varken i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Länsstyrelsen anser att Boverkets Byggregler (BFS 2011:6), BBR, inte heller definierar vad som utgör en bostad utan endast uppställer tekniska egenskapskrav och utformningskrav för att en bostad ska hålla viss lägsta standard. Länsstyrelsen menar vidare att bostäder som inte uppfyller kraven i BBR och saknar vissa bekvämligheter ändå skulle kunna utgöra bostäder.

Enligt mark- och miljödomstolens uppfattning måste ledning i detta fall, trots länsstyrelsens uppfattning, sökas i BBR, där det bland annat finns föreskrifter om utformning av bostäder (3:22). Av föreskrifterna framgår att det i en bostad, utöver t.ex. rum för personhygien, daglig samvaro, sömn och vila, ska finnas rum eller avskiljbar del av rum för matlagning samt inredning och utrustning för matlagning.

I målet har inte framkommit att byggnaden skulle komma att innehålla något utrymme för matlagning. Med hänsyn till att aktuell byggnad inte uppfyller alla kraven i BBR 3:22 gör mark- och miljödomstolen bedömningen att byggnaden inte heller ska betraktas som en bostad. Med hänsyn härtill samt till att byggnaden inte överskrider den i detaljplanen angivna högsta byggnadshöjden utgör byggnaden, enligt domstolens bedömning, en sådan gårdsbyggnad som är i överensstämmelse med detaljplanen för området.

I målet har även påtalats att en ny byggnad placeras en till en och en halv meter från tomtgräns till fastigheten FA3 och att det skulle ge direkt insyn in i deras gästhus, på deras uteplats både framför gästhuset och huvudbyggnade, samt över hela deras tomt.

Området är, generellt sett, tätbebyggt. Viss insyn är därvid svårt att undvika. Den nu föreslagna byggnaden ligger otvetydigt nära fastighetsgränsen men insynen begränsas till stor del av befintlig byggnad på fastigheten FA3. Den utökade insynen som den föreslagna byggnaden ändå kan medföra utgör, enligt mark- och miljödomstolens uppfattning, inte en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Vad som nu har anförts i målet föranleder ingen annan bedömning.

Mark- och miljödomstolen finner således att det saknas skäl att upphäva det meddelade bygglov. Med ändring av länsstyrelsens beslut ska därför överklagandet bifallas och nämndens beslut fastställas.

Upplysningsvis vill mark- och miljödomstolen erinra om att i det fall byggnadens användning ändras väsentligt, genom att t.ex. byggnaden inreds för bostadsändamål (och utrymme för matlagning tillskapas) måste nytt bygglov sökas.



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

Överklagande senast den 7 juni 2019.

Marie Gerrevall

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Svensson.