





### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C M har yrkat *i första hand* att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut att bevilja bygglov och *i andra hand* att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Hon har även yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn på platsen.

**Samhällsbyggnadsnämnden i Båstads kommun** har medgett ändring.

L B L och B har motsatt sig ändring.

a och A har beretts tillfälle att yttra sig, men har inte hörts av.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

C M har hänvisat till vad hon framfört hos mark- och miljödomstolen och i huvudsak tillagt följande: Fastighetsregleringen föranleddes inte av en bedömning enligt fastighetsbildningslagens bestämmelser om B var lämplig för sitt ändamål eller ej utan av ägarnas administrativa hantering av fastigheterna som en fastighet. Byggnaden skulle inte utgöra hinder för en återgång till registerfastigheten B sådan den var innan den överfördes till A. Ljusinsläppet genom fönstret på byggnaden på D påverkas knappt. Det sovrum om ca 10 kvm som fönstret sitter i har dessutom ytterligare ett fönster som vetter åt söder. Den typ av förändring som förrådet innebär för motparterna är en sådan förändring som man får anses tåla inom denna typ av bebyggt område. Mark- och miljödomstolen har bedömt om fastigheten kan anses bestå av två tomter, en omständighet som hon inte har åberopat. Mark- och miljödomstolen har däremot inte beaktat hennes behov av byggnaden, vilket ska övervägas.

L B L har anfört huvudsakligen följande: Byggnaden på A är hänsynslöst placerad och medför en betydande olägenhet och är till men eftersom den i betydande omfattning skymmer dagsljuset i hennes bostadsrum. Det finns alltså inga särskilda skäl att medge undantag från 39 § byggnadsstadgan. Åtgärden kan inte anses utgöra en liten avvikelse eftersom hela komplementbyggnaden är uppförd inom 4,5 meter från fastighetsgränsen till D. Det finns möjlighet till alternativa placeringar som inte medför en sådan betydande olägenhet. Gällande detaljplan tillåter endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad per fastighet vilket både länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har fastslagit. Beslutet kan få prejudicerande verkan och Torekovs bykärna kan komma att förfulas.

O B har anfört huvudsakligen samma omständigheter som L B L och därtill anfört huvudsakligen följande: Fastigheten D tillhör de äldsta välbevarade fastigheterna i Torekovs bykärna. Den har varit en viktig del av hans släkts historia sedan 1700-talet. Att på detta sätt förfula och försämra fastighetens värde vore olyckligt.

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

#### *Syn*

Mark- och miljööverdomstolen anser att den utredning som finns i målet är tillräcklig och att målet därmed är så utrett som dess beskaffenhet kräver. Yrkandet om syn ska därför avslås.

#### *Tidigare beslut*

I juni 2012 slogs fastigheterna A och B i Båstads kommun genom fastighetsreglering ihop till en fastighet, A. Båda fastigheterna var vid tillfället bebyggda med varsin huvudbyggnad som efter regleringen kom att vara placerade på samma fastighet. I april 2015 ansökte C M, ägare till fastigheten A, om bygglov i efterhand för nybyggnad av förråd på fastigheten. Nämnden beviljade

bygglov i juli 2015. Bygglövsbeslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för vidare handläggning.

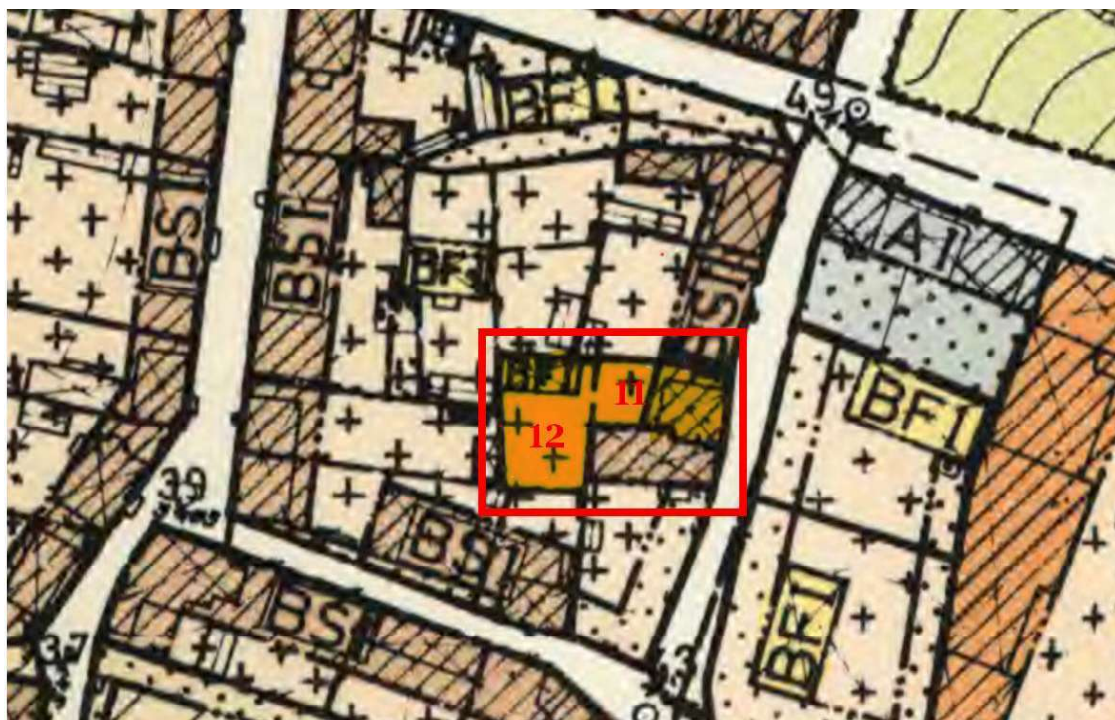
Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen som avslog överklagandet. I april 2019 beslutade nämnden åter att i efterhand bevilja bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på A.

En första fråga domstolen har att ta ställning till är om nämnden i sitt andra beslut har haft utrymme att göra en delvis annan bedömning än överinstanserna i de frågor som avhandlats i återförvisningsbeslutet. Mark- och miljööverdomstolen anser att med anledning av de särskilda omständigheterna i målet finns det förutsättningar att göra en annan bedömning.

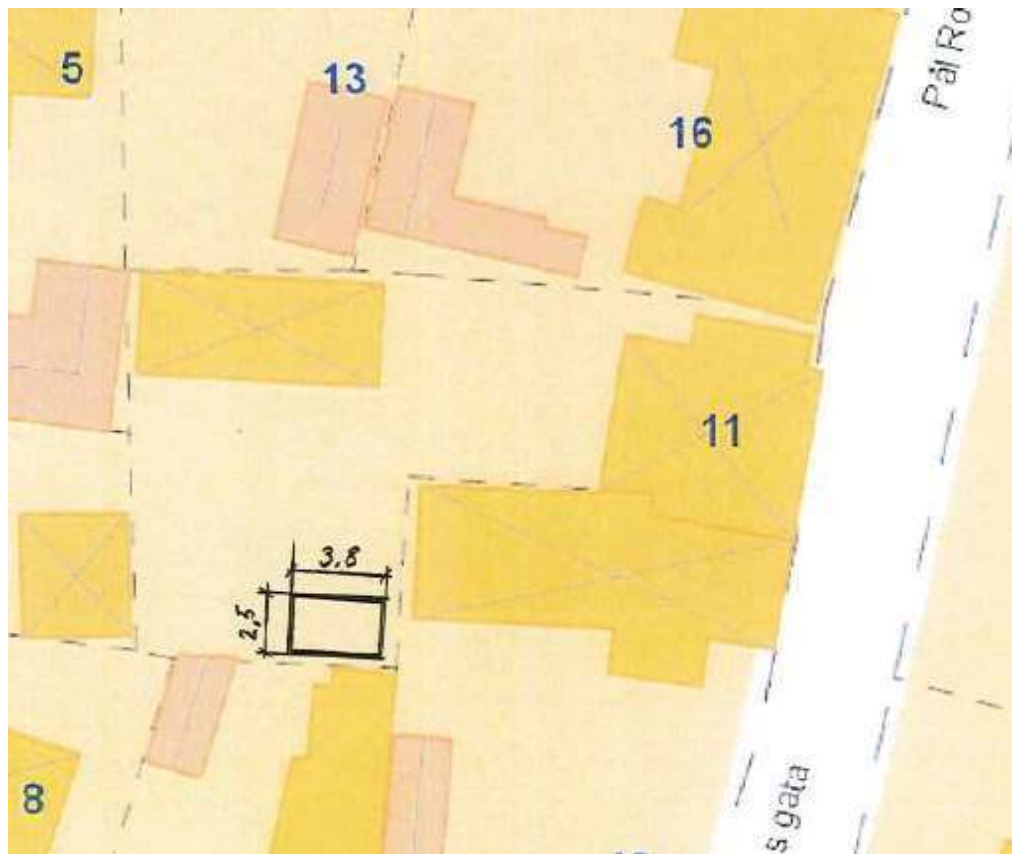
### *Bygglövsfrågan*

#### Planenligt utgångsläge

För området gäller en stadsplan från 1971 som enligt övergångsbestämmelserna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, gäller som detaljplan. I 9 kap. 30 § PBL regleras att en förutsättning för att bygglov ska kunna ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan är att fastigheten är planenlig (s.k. planenligt utgångsläge). Enligt planbestämmelserna får det endast finnas en huvudbyggnad och ett komplementhus på varje tomt. Nuvarande A bestod före fastighetsregleringen 2012 av två fastigheter med varsin huvudbyggnad. Frågan är om fastighetsregleringen kan anses ha medfört att det saknas förutsättningar att bevilja lov för ytterligare en byggnad på fastigheten.



Del av plankartan där B (BFI) och A (BSI) markerats, numera A.



Situationsplan

De två bostadsbyggnaderna på A ligger enligt detaljplanen inom var sin byggrätt för huvudbyggnad (BSI respektive BFI). Underinstanserna har bedömt att den ena byggnaden ska anses vara en komplementbyggnad. Av nämndens beslut framgår däremot att bygglov för enbostadshus gavs för denna byggnad 2010. Fastigheten får därmed anses ha två huvudbyggnader även om detta avviker från planens bestämmelser. Avvikelsen får anses ha godtagits vid fastighetsbildningen (jfr 9 kap. 30 § första stycket 1 b PBL). De två bostadshusen får vidare anses ha varsin tomt (jfr 1 kap. 4 § PBL). Av planens bestämmelser framgår att på tomt som omfattar med S eller F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Med hänsyn till detta kan inte den nu ansökta åtgärden anses strida mot detaljplanen.

#### Placeringen nära fastighetsgränsen

All mark inom fastigheten som inte är avsedd att bebyggas med bostadshus är markerad som korsmark, dvs mark för uthus och dylikt. Den berörda tomten är såvitt utredningen visar liksom många andra i närmiljön liten och den föreslagna placeringen av komplementbyggnaden följer det mönster som finns i kvarteret. Domstolen anser vidare att byggnaden fyller ett angeläget behov. Det finns därför särskilda skäl att medge byggnation nära gränsen trots att det kan medföra viss olägenhet för grannarna. Dessa har anfört att placeringen vid gränsen medför negativ påverkan främst då byggnaden skymmer dagsljuset i ett fönster.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den i bygglovet medgivna placeringen medför en viss begränsning av såväl utsikt som dagsljusinsläpp men anser att det, med beaktande av att det är en stadsmiljö med trånga gårdar och att det finns andra fönster i grannens bostad utan ljusbegränsning, inte är fråga om sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

#### Sammanfattning

Mark- och miljööverdomstolen anser således att ansökt byggnation är planenlig och att särskilda skäl föreligger att medge föreslagen placering på tomten. Olägenheterna för

grannar är inte sådana att de utgör hinder mot bygglov. Mark- och miljödomstolens dom ska ändras och nämndens beslut fastställas.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att frågan om i vilken utsträckning en kommunal nämnd kan göra avvikande bedömning i en fråga som överinstans har återförvisat till den med instruktion om hur frågan bör bedömas, prövas av Högsta domstolen. Med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar tillåter därför Mark- och miljööverdomstolen att domen överklagas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2021-04-13

I avgörandet har hovrättsråden Henrik Löv och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Ewa Andrén Holst och tf. hovrättsassessorn Hannah Grahn (skiljaktig), referent, deltagit.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Cecilia Drum.



Skiljaktig mening

Det ligger i instansordningens natur att en underinstans normalt har att godta en överinstans bedömning i ett återförvisningsbeslut, under förutsättning att det framgår vilka delar som överinstansen har prövat (se rättsfallet MÖD 2012:54). Jag delar länsstyrelsens bedömning att nämnden var bunden av de bedömningar som gjorts i återförvisningsbeslutet.

Jag delar därutöver länsstyrelsens och mark- och miljödomstolens bedömning att det inte finns särskilda skäl som skulle kunna motivera ett avsteg om minsta avstånd till tomtgräns enligt 39 § byggnadsstadgan och att åtgärden inte kan anses utgöra en liten avvikelse eller en sådan åtgärd som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller ett allmänt intresse (se 9 kap. 31 b och 31 c § PBL). Det saknas därutöver av de skäl som länsstyrelsen uppgett planenligt utgångsläge. Överklagandet ska därför avslås.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-12-17  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 3658-19

## **PARTER**

### **Klagande**

C M

Ombud: S S

### **Motpart**

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Båstad kommun  
269 80 Båstad

2. O B

3. L B L

4. L R

5. K R-A

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut från den 27 juni 2019 i ärende nr 403-13967-2019,  
se bilaga 1

## **SAKEN**

Beslut om bygglov i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad på  
fastigheten A, Båstads kommun

---

Dok.Id 500471

**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

**DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.
-

### BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Båstad kommun (nämnden) beslutade den 10 april 2019 att bevilja bygglov i efterhand för nybyggnad av komplementbyggnad (förråd) på fastigheten A i Båstads kommun. Nämnden lämnade samtidigt slutbesked innebärande att byggnaden får tas i bruk.

O B, L B L, K R-A och L R överklagade, i egenskap av fastighetsägare till grannfastigheten D, beslutet till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen). Länsstyrelsen beslutade den 27 juni 2019 att upphäva nämndens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

C M, fastighetsägare till fastigheten A, har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### YRKANDEN M.M.

C M har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer det av Båstad kommun beviljade bygglovet för friggeboden. Hon har anfört i huvudsak följande:

#### *Bakgrund*

Fastigheterna A och C på X i Torekovs gamla bykärna köptes av henne sommaren 1980. På fastigheten A fanns ett bostadshus byggt under 1700-talet utmed gatan, (gatuhuset). På B fanns ett bostadshus byggt cirka 1900, inne på gården, (stugan).

Gatuhuset och huset på grannfastigheten D utgör en byggnad utmed gatan. Den byggdes och ägdes av släkten Romare på 1700-talet. Ägaren kom i mitten av 1800-talet på obestånd och lät med en innervägg dela huset i två bostäder. Den ena halvan såldes då till fiskare Johnsson. Idag delas byggnaden mellan D och A. Det var fiskare Johnssons ättlingar som sålde A och C till henne. D har genom succession kommit att samägas av 14 personer i dag.

Eftersom huset utmed gatan delas av D och A, har en rad gemensamma frågor om renoveringar, grundventilation, hängrännor, fasadfärg, ljudnivå etc kontinuerligt aktualiserats och samarbetet har under flera decennier fungerat utmärkt mellan henne och ägarna av D.

Redan vid hennes köp år 1980 av A och C påpekades att bostaden B (stugan) var i dåligt skick. Trots det kunde hon med familj under sommarmånaderna sova i stugan. I början av 2000-talet konstaterades dock att stugan var så mögelskadad att det inte gick att använda den och inte heller gick det att renovera stugan utan den måste rivras och återuppbyggas. Det visade sig dock att det inte gick att hitta gällande handlingar vare sig hos lantmäteriet eller i Båstads kommunarkiv. Det konstaterades att tomtindelningen var av ålder bestående och att det under åren tillkommit och försvunnit byggnader eller att dessa ändrats. Rivnings- och bygglov avseende stugan erhöles år 2010.

I detta sammanhang och eftersom A och C av hävd och i all myndighetskontakt behandlats som en fastighet och B var belägen mitt i kvarteret utan gatukontakt, gjordes efter rekommendationer från och samråd med Skatteverket, lantmäteriverket och kommunen fastighetsreglering av hela B till A. Fastigheterna var då bebyggda med två bostadshus, gatuhuset och stugan. Fastighetsregleringen har inte inneburit att stugan blivit komplementbyggnad men att två familjer kan bo på fastigheten, det vill säga en tvåfamiljsfastighet. En byggnad ändrar inte karaktär genom fastighetsreglering. Skatteverket betecknar såväl gatuhuset som stugan som bostadshus (nummer 1 respektive nummer 2) och ger stugan högre taxeringsvärde än gatuhuset. Enligt Boverkets PBL handbok är en komplementbyggnad ”exempelvis förråd, garage eller miljöhus” men inte bostadshus såsom stugan är.

Enligt rivnings- och bygglovet revs och återuppbyggdes bostaden som hört till B (stugan) år 2012-13. Av bygglovet framgår att avsikten var att behålla den

gamla källaren under huset för förvaring av cyklar och trädgårdsredskap. Till skillnad från den byggnadstekniska bedömningen i planeringsskedet visade det sig vid rivningen att källarens grund och konstruktion att det inte var möjligt att bevara källaren för förvaring utan det behövdes en friggebod för ändamålet. Friggeboden om 10 kvadratmeter för detta ändamål uppfördes under våren 2013.

Under hela byggandets planering och genomförande hade hon ständiga samråd med och var överens med samtliga grannar om rivnings- och, återuppbyggnadsprocessens olika moment, bland annat om friggebodens placering, hur material skulle kunna transporteras in och ut, gemensamma gränsers utformning m.m. Det kan anmärkas att samtliga grannfastigheter, E, F, G, H, D, A och K, och J också har byggnader i tomtgräns.

Friggebodar får uppföras fritt utan bygglov om de placeras 4,5 m från tomtgräns eller närmare om berörd granne lämnar sitt samtycke. I Torekovs gamla bykärna är tomternas storlek och form sådana att det knappast går att någonstans uppföra en friggebod 4,5 m från gräns. Tvärtom är traditionen att komplementbyggnader ska uppföras i gräns mot granntomt. A är totalt 364 kvadratmeter. Hon var muntligt överens med berörda grannar när friggeboden uppfördes i början av år 2013. I efterhand har inte alla 14 delägarna av D velat stå för den muntliga överenskommelsen. Man skickade i stället två år senare en skrivelse till Båstads kommun med en begäran att friggeboden skulle flyttas. Hon ansökte då om bygglov i efterhand. Bygglov beviljades och kommunen skrev att det överensstämde med gällande detaljplan. En delägare av D överklagade bygglovet. Länsstyrelsen upphävde bygglovet. Bland annat då det sades finnas för många komplementbyggnader på fastigheten och man räknade alltså felaktigt stugan som sådan. Detta var inte korrekt men kräver att man kan den historiska bakgrunden för att förstå. Mark- och miljödomstolen gick efter hennes överklagande på länsstyrelsens linje.

Båstad kommun beviljade senare ånyo henne bygglov för friggeboden och konstaterade att åtgärden var planenlig. Fyra av de 14 delägarna av D överklagade

bygglovet. Länsstyrelsen har upphävt bygglovet och återförvisat ärendet till Båstad kommun för fortsatt handläggning.

I detta sammanhang har det förutom det felaktiga påståendet att stugan utgör komplementbyggnad antagits att friggeboden är placerad framför fönster till rum på byggnaden på L. Friggeboden är inte till någon del placerad framför fönstret till rummet i västra väggen (fastighetsgränsen).

#### *Planbestämmelser*

Enligt gällande plan, 1971 års stadsplan, är marken i fråga korsprickad. I den rättsliga prövningen är fråga om marken är att betrakta som betecknad med S eller F. A var korsprickad och bostadsbyggnaden på denna var betecknad BS. B var korsprickad och bostadsbyggnaden på denna var betecknad BF. Efter fastighetsreglering omfattar A båda dessa. Det naturliga är att fastighet med gatuhus styr vilken beteckning dess mark ska anses ha. Det är så planen gäller för övriga fastigheter i Torekovs bykärna. Det är också så mark- och miljödomstolen i Växjö i avgörandet från den 1 mars 2019 i mål P 1256-18 bedömde saken. Målet gällde den A näraliggande fastigheten Måsen 7. Det medför att A omfattas av stadsplanens § 3 moment 1. som anger uppföras i gräns att med "S" betecknat område ska mot tomtgräns där sådan gräns förekommer inom området. Av ovannämnda planbestämmelse framgår vidare att där så för bevarandet av den ålderdomliga, karaktäristiska miljön prövas lämpligt, må byggnadsnämnden medgiva, att byggnad utan att sammanbyggas med byggnad på grannfastighet förlägges på mindre avstånd från den gemensamma tomtgränsen än vad i 39 § byggnadsstadgan föreskrives, dock inte på mindre än 1,5 meter. Enligt planbestämmelsen § 4 moment 2 får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras. Innan A och C genom fastighetsreglering blev A hade en huvudbyggnad uppförts på var och en av fastigheterna. Dessa byggnader har inte ändrat karaktär.

Länsstyrelsens tolkning av planbestämmelserna skulle få till resultat att två fastigheter där man på var och en av dem kunnat uppföra var sin komplementbyggnad nu inte kan uppföra ens en komplementbyggnad. Det strider mot de grundläggande

reglerna om tillämpning som tar hänsyn till ändamålet med bestämmelserna och som ger ett rimligt resultat. Det skulle sannolikt också leda till att den fastighetsreglering av A och C till en fastighet som gjorts skulle komma att rivas upp genom ansökan om återgång till två fastigheter såsom tidigare.

Rättsligt ska man också notera att eventuella invändningar mot rådande byggnader inte skulle ha riktats mot den enda uppförda komplementbyggnaden utan mot uppförda huvudbyggnader som med detta synsätt skulle strida mot planen.

Att friggeboden skulle strida mot nu redovisade planbestämmelse som gäller antal byggnader, är därför inte möjligt. En sådan tillämpning strider också mot artikel 6 i Europakonventionen rörande mänskliga rättigheter.

Planbestämmelserna § 3 moment 1 och § 2 tillsammans med plankartans korsprickning av innergården på fastigheten A innebär att uthus eller annan motsvarande byggnad kan uppföras i fastighetsgräns sammankopplad med byggnad på grannfastighet eller som fristående byggnad. Är det en fristående byggnad på korsprickad mark ska minsta avstånd till gräns mot grannfastighet vara 1,5 meter om detta är förenligt med områdets ålderdomliga och karaktäristiska miljö. 39 § byggnadsstadgan är inte tillämplig eftersom de nu redovisade planbestämmelserna tillsammans med plankartan reglerar såväl byggnadssätt som placering av byggnad i förhållande till grannfastighet.

Friggeboden på A är med sin långsida placerad i tomtgräns till H och byggd i direkt anslutning till D. Denna placering får därför med hänsyn till vad planbestämmelse § 3 moment 1 föreskriver om sammankopplad bebyggelse i tomtgräns anses vara planenlig. De olägenheter som vissa av delägarna i D anfört med anledning av friggebodens placering är inte av sådant slag att de är att jämställa med betydande olägenheter i den mening som avses enligt plan- och bygglagen.



*Bevisuppgift*

Hon har yrkat syn på A och D samt kringliggande fastigheter till styrkande av att stugan är bostad, inte komplementbyggnad, att placeringen av friggeboden är lämplig med hänsyn till kulturmiljön och stadsbilden i Torekovs bykärna och plan- enlig samt att friggeboden inte är placerad framför fönster i byggnad på D som påståtts. Skatteverkets taxering åberopas till styrkande av att stugan är bostad och inte komplementbyggnad.

**DOMSKÄL**

*Syn*

Mark- och miljödomstolen ska enligt 3 kap. 5 § lag om mark- och miljödomstolar (2010:921) hålla syn på stället, om det behövs. Bedömningen av om syn behövs görs med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Med hänsyn till den utredning som finns tillgänglig i målet bedömer domstolen att målet i enlighet med 12 § lagen om domstolsärenden (1996:242) är så utrett som dess beskaffenhet kräver. Med hänsyn härtill ska yrkandet om syn avslås.

*Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning*

Av skäl som redovisats redan i nämndens beslut innebär aktuell åtgärd avseende komplementbyggnaden att den är bygglovspliktig. Mark- och miljödomstolen gör samma bedömning som länsstyrelsen vad gäller minsta avstånd till tomtgräns och att fråga inte är om en liten avvikelse från detaljplan.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det på den tidigare fastigheten B finns en byggnad, vilken taxerats som bostadshus (kedjehus m.fl.). Varken denna eller någon annan omständighet som framkommit under målets handläggning kan enligt mark- och miljödomstolen medföra att fastigheten A ska anses bestå av två olika tomter. Med ordet tomt i stadsplanebestämmelser åsyftas också fastighet. Av de skäl mark- och miljödomstolen anfört i dom av den 24 maj 2016, mål nr P 402-16, är det därmed även fråga om ett planstridigt utgångsläge. En sådan bedömning och slutsats menar Mark- och miljödomstolen strider inte mot artikel 6 i

Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Rätt till en rättvis rättegång) på sätt C M gjort gällande.

Länsstyrelsen har således haft fog för sitt beslut att upphäva nämndens beslut och visa ärendet åter till nämnden för fortsatt handläggning. Överklagandet ska därmed avslås.

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

Överklagande senast den 7 januari 2020.

Urban Erntoft

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Urban Erntoft, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Matilda Andersson.