



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2022-03-18
Stockholm

Mål nr
P 2050-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-01-29 i mål nr P 4250-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

R.J.

Ombud: Biträdande jurist K.S.

Motpart

1. Myndighetsnämnden bygg och miljö i Vårgårda kommun

2. Östadkulle Ridcenter

SAKEN

Bygglov och startbesked för tillbyggnad av gästhus på fastigheten A i Vårgårda kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Myndighetsnämnden bygg och miljö i Vårgårda kommuns beslut den 5 maj 2020, MM 20/0105 § D 89, och avslår ansökan om bygglov för tillbyggnad av gästhus på fastigheten A i Vårgårda kommun.

Dok.Id 1791311

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R.J. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska undanröja bygglovets och startbeskedet samt återförvisa målet till Myndighetsnämnden bygg och miljö i Vårgårda kommun.

Östadvallen Ridcenter (ridcentret) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

R.J. har anfört i huvudsak följande. Byggnadens ursprungliga funktion var som bryggeri. För cirka två år sedan började ägarna till fastigheten A att använda byggnaden som ett gästhus. Det finns inte något bygglov för ändrad användning av byggnaden. Det bygglov som nu beviljats för tillbyggnad av gästhus till permanentbostad vilar därför på felaktiga grunder. Byggnaden ligger endast 1,5 meter från hans fastighet och 32 meter från hans bostadshus. Ett bostadshus har en hemfridszon till skillnad från en ekonomibyggnad och den ändrade funktionen av byggnaden kommer att medföra att det konstant vistas människor där. Han ska inte behöva tolerera en sådan störning från en byggnad som är placerad mindre än 4,5 meter från hans fastighetsgräns. En ändrad funktion påverkar även hans möjlighet att nyttja sin fastighet och värdet på den kommer att sjunka.

Ridcentret har anfört i huvudsak följande. När ridcentret förvärvade fastigheten 1990 angavs i köpekontraktet att byggnaden var en vedbod/verkstad, men enligt infödda i bygden har byggnaden varit en bostad. Från 1991 har byggnaden använts som övernattningsbostad för deltagare och ledare i lägerverksamhet. Ridcentret påbörjade 2006 en renovering av byggnaden och eftersom den använts som lägerförläggning har det förekommit många kontakter med nämnden. Syftet med tillbyggnaden är att iordningställa kök och dusch/wc för att kunna nyttja byggnaden som semesterbostad. Byggnaden har inga fönster som vetter mot R.J.s fastighet och det är inte heller attraktivt att vistas på den sidan av byggnaden.

R.J. har till bemötande anfört följande. Brygghus användes i Sverige fram till 1950-talet och nyttjades bland annat för hantering av tvätt. För att en byggnad ska anses utgöra en bostad ska den användas för bostadsändamål på ett stadigvarande sätt oavsett om det är en permanentbostad eller ett fritidshus. Omständigheten att ridlägerdeltagare tillfälligt bott i byggnaden kan inte anses utgöra grund för att byggnaden på ett stadigvarande sätt tagits i anspråk för bostadsändamål. Även enligt äldre plan- och bygglagstiftning har byggnaden olovligt förändrats.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den sökta åtgärden avser tillbyggnad av komplementbyggnad med 22 kvm. Fastigheten ligger utanför område med detaljplan och omfattas inte av några områdesbestämmelser.

Mark- och miljööverdomstolen anser att den sökta åtgärden utgör en bygglovspliktig åtgärd eftersom byggnaden är placerad närmare gränsen till R.J.s fastighet än 4,5 meter och R.J. inte har lämnat något medgivande till åtgärden.

Underinstanserna har gjort bedömningen att det förhållandet att byggnaden ligger nära fastighetsgräns inte i sig medför att tillbyggnaden är olämplig eftersom placeringen inte innebär en större påverkan på grannen än vad det befintliga gästhuset innebär och att bygglov för tillbyggnaden därför kan beviljas.

Ridcentret har i Mark- och miljööverdomstolen uppgett att byggnaden vid förvärvet av fastigheten betecknades som vedbod/verkstad. Det framgår dessutom av de fotografier som getts in i målet att byggnaden tidigare har haft en annan användning än bostad. Det får enligt Mark- och miljööverdomstolens mening anses utrett att byggnaden genom att användas som gästhus har tagits i anspråk för ett väsentligt annat ändamål än dess tidigare användning.

Såvitt framkommit i målet finns inte något bygglov för den ändrade användningen. Det har inte heller framkommit några andra omständigheter som tyder på att den är

lagligen vidtagen, såsom att den vid tiden för åtgärden skulle ha varit bygglovsbefriad. Att ett ingripande avseende den ändrade användningen inte har skett, eller eventuellt inte längre skulle vara möjligt på grund av preskriptionsbestämmelser, medför inte att bygglov för tillbyggnaden kan prövas utan att även pröva om lov kan ges för den ändrade användningen (jfr RÅ 1995 ref. 42 och MÖD 2019:1). Under dessa förhållanden har det därför inte varit möjligt att ge bygglov för den sökta åtgärden såsom en tillbyggnad av gästhus. Mark- och miljööverdomstolen anser av det skälet att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och att ansökan om bygglov för tillbyggnad av gästhus ska avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Mikael Hagelroth, referent, tekniska rådet Inga-Lill Segnestam samt tf. hovrättsfiskalen Hanna Björklund.

Målet har föredragits av hovrättsfiskalen Anna Lundgren.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-01-29
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 4250-20

KLAGANDE

1. A-M.J.

2. R.J.

MOTPARTER

1. Myndighetsnämnden Bygg och miljö i Vårgårda kommun

2. Östadkulle Ridcenter

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Västra Götalands läns beslut den 16 september 2020 i ärende nr 403-20651-2020, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov och startbesked för tillbyggnad av gästhus på fastigheten A i Vårgårda kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Myndighetsnämnd Bygg och Miljö i Vårgårda kommun (nämnden) beslutade den 5 maj 2020 (§ D89, dnr 20/0105) att bevilja Östadkulle Ridcenter bygglov och startbesked för tillbyggnad av gästhus på fastigheten A.

Nämndens beslut överklagades av A-M.J. och R.J. (B) varefter Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) den 16 september 2020 beslutade att avslå överklagandena.

YRKANDEN M.M.

A-M.J. och **R.J.** har överklagat länsstyrelsens beslut.

A-M.J. har yrkat att bygglov inte ska beviljas för den ansökta tillbyggnaden.

R.J. har yrkat i första hand att domstolen upphäver länsstyrelsens beslut om överklagande av beslut om bygglov och startbesked för tillbyggnad av gästhus på fastigheten A och återförvisar ärendet till kommunen och i andra hand att domstolen återförvisar ärendet till länsstyrelsen för att pröva frågan på nytt.

De har som grund för yrkandena anfört bland annat följande.

Brygghuset har inget beviljat bygglov någonsin. Det har aldrig varit bebott så något gästhus är det inte. I vintras var en byggfirma på tomten och bytte panel på huset. Då de hade ställning rest på deras sida gränsen efterfrågades om det fanns något bygglov. Snickaren upplyste om att det fanns bygglov. De kontaktade kommunen som inte hittade något bygglov. De var ute på plats dagarna efter varvid arbetet lades ner. Sedan kom G.H. in med bygglovshandlingar till kommunen, som gjorde ett nytt platsbesök och tog kort ifrån deras villa utan att höra deras åsikter. Deras tomt är stor och delad i två där de har rätten att sälja tomten för bebyggelse. Den nya tomten hamnar i direkt närhet till grannens påtänkta bygge.

Grannens bygglov påverkar deras fastighets värde markant och deras barns möjligheter att bebygga tomten.

Härutöver har **R.J.** anfört i huvudsak samma omständigheter som inför länsstyrelsens prövning samt tillagt bland annat följande.

Länsstyrelsen har i sitt beslut om att avslå överklagan angett att de endast kan pröva det som ligger inom ramen för det överklagade beslutet, närmare bestämt de frågor som nämnden har prövat. I detta fall finns det dock anledning att utvidga prövning till att omfatta även det som framgår av detta överklagande, dels med anledning av att byggnadens användning olovligen förändrades för cirka två år sedan, dels med anledning av att R.J. i förhållande till sin granne sätts i en betydligt sämre ställning vad avser möjligheten att utnyttja marken på sin fastighet.

Av 9 kap. 2 § tredje punkten plan- och bygglag (2010:900) (PBL) framgår att bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att byggnaden tas i anspråk och inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för, om det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad, lokal för handel, hantverk eller industri m.m. samt om byggnaden byter färg eller fasadbeklädnad m.m. Byggnaden i fråga användes ursprungligen som ett brygghus. Vid uppförandet av byggnaden fanns det därför ingen avsikt att använda byggnaden som varken gäststuga eller permanentbostad. För cirka två år sedan började ägarna av fastigheten A att använda det gamla brygghuset som en gäststuga, vilket är en åtgärd som enligt 9 kap. 2 § tredje punkten PBL kräver bygglov. Något bygglov för ändrad användning av byggnaden finns dock inte varför den ändrade användningen innebär en olovlig förändring av byggnaden enligt PBL.

Byggnaden som från början var ett gammalt brygghus och som idag beviljats bygglov och startbesked för tillbyggnad innefattande badrum och kök innebär en väsentlig annan användning av byggnaden än vad den tidigare använts för.

Fastigheten B är 4 303 kvadratmeter stor och skulle utan hinder kunna utgöra två stora tomter med ett bostadshus på varje. Han skulle därför själv kunna uppföra ett till bostadshus på sin fastighet eller stycka av en del av fastigheten och sälja för att låta någon annan uppföra ett bostadshus på marken. En tomt på landet med de fina omgivningar som finns i området skulle vara attraktivt på bostadsmarknaden. Vad som hindrar detta är dock det gamla brygghuset, för vilket grannen har beviljats bygglov och startbesked för tillbyggnad och ombyggnad till en permanentbostad, beläget endast 1,5 meter från fastighetsgränsen. Redan idag har grannens byggnation påverkat och inskränkt hans möjlighet att nyttja hela sin fastighet genom att byggställningar har placerats på hans fastighet samt att den häck som skiljer fastigheterna åt har tagit skada.

Den ansökta åtgärden utgör en betydande olägenhet för honom och då ska särskilt beaktas att den störning som han upplever idag är ett resultat av en otillåten ändrad användning av brygghuset och bör därmed inte läggas till grund för vad som ska tolereras i detta skede.

DOMSKÄL

Efter att ha gått igenom handlingarna i målet och övervägt vad A-M.J. och R.J. anfört, instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning. Som länsstyrelsen konstaterat ligger tillbyggnaden i linje med befintlig fasad och således inte närmare fastighetsgränsen. Byggnaden saknar fönster på den långsida som vetter mot A-M.J.s och R.J.s fastighet. Byggnaden öppnar sig även in mot gårdscentrum, varför det inte torde bli fråga om något betydande nyttjande av området mellan byggnaden och fastighetsgränsen.

Vad som domstolen kan pröva i målet är det som prövats i bygglovet, alltså tillbyggnad av befintligt gästhus. Vad gäller det som anförts om olovlig ändrad användning av byggnaden är detta något som kan bli föremål för tillsyn, men det saknar betydelse vid förevarande prövning. Inte heller vad A-M.J. och R.J. anfört i övrigt utgör skäl för att upphäva bygglovet. Deras överklaganden ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 19 februari 2021

Susanne Mörkås

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Susanne Mörkås, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Stenberg-Magnusson.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.