



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060103

**DOM**  
2022-02-02  
Stockholm

Mål nr  
P 5919-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-04-28 i mål nr P 4475-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Bostadsrättsförening Laxen i Kungsbacka

Ombud: Advokaterna L.B. och J.R.

### Motpart

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

## SAKEN

Bygglövs för ändrad användning på A i Kungsbacka kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommuns beslut den 11 juli 2019, dnr 2018-0805, BN § 242, och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

---

Dok.Id 1772144

**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

**Bostadsrättsförening A i Kungsbacka** (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja föreningen sökt bygglov eller, i andra hand, återförvisa ärendet till Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun för fortsatt handläggning.

**Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun** (nämnden) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Föreningen** har anfört i huvudsak detsamma som i tidigare instanser och därutöver tillagt följande. Tillämplig bestämmelse har tolkats i strid med dess lydelse och egentliga syfte. Större delen av den befintliga byggnaden används redan för bostadsändamål. Den åtgärd som föreningen nu avser vidta innebär att ytterligare en bostad tillkommer i byggnaden, inte att byggnaden tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Ändringen är inte väsentlig och föranleder inte heller någon särskild omgivningspåverkan. I vart fall har det planstridiga utgångsläget godtagits vid nämndens bygglovsprövning år 2014. Det planstridiga utgångsläget utgör därmed inget hinder mot att bygglov lämnas. Den sökta åtgärden innebär att byggnadens användning återgår till det som fastigheten är planlagd för. Inte heller föreligger något annat hinder enligt gällande detaljplan. Då den sökta åtgärden även uppfyller övriga krav för bygglov ska sökt lov beviljas.

**Nämnden** har vidhållit sitt beslut samt därutöver tillagt i huvudsak följande. Den befintliga byggnaden på A utgörs av olika delar med skilda användningsområden och olika förutsättningar enligt gällande detaljplan. Det bygglov för ändrad användning och utvärdig ändring som beviljades av nämnden år 2014 avsåg i princip endast den del av byggnaden som är belägen på mark som enligt detaljplanen får bebyggas. Detta var en förutsättning för att nämnden skulle bevilja bygglovet.

I efterhand är det emellertid uppenbart att nämnden var för generös när lovet beviljades. I förevarande ärende är hela den delen som berörs av den ändrade användningen belägen på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Nämndens

inställning är att bygglovet som beviljades år 2014 inte innebär att nämnden har godtagit byggnadens planstridiga utgångsläge eller att bostäder ska få inredas i den del av byggnaden som ligger på mark som inte får bebyggas. Flera grannar i området har sedan bygglovsärendet år 2014 varit negativa till att det inreds ytterligare bostad i byggnaden och uttryckt oro för betydande olägenheter i form av bl.a. ökad insyn genom takfönster som avses installeras. Nämnden har beaktat grannarnas synpunkter i nu aktuellt bygglovsbeslut.

**Föreningen** har tillagt följande. Föreningen har under bygglovsprocessen inte informerats om några synpunkter från grannarna. Synpunkterna tycks inte vara inhämtade inom ramen för det aktuella bygglovsärendet och de framgår inte heller av nämndens tjänsteskrivelse eller beslut. Alldeles oavsett utgör ökad insyn i stadsmiljö ytterst sällan en betydande olägenhet och det är i vart fall inte fråga om betydande olägenhet i detta ärende. Grannarnas synpunkter kan därför lämnas utan avseende. Följaktligen föreligger förutsättningar att bevilja bygglov.

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

Den aktuella ansökan avser bygglov för ändrad användning från kontorslokal med övernattningslägenhet till bostadslägenhet i del av byggnad på A. Fastigheten är belägen inom ett område som omfattas av en stadsplan som gäller som detaljplan (punkten 5 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Av planbestämmelserna framgår att A är planlagd för bostadsändamål och att punktprickad mark inte får bebyggas. Innan stadsplanen antogs år 1974 och vann laga kraft år 1975 fanns på fastigheten tre byggnader, varav en utgjorde bostadshus. År 1979 beviljades bygglov för tillbyggnad med en verksamhetsdel på bostadshuset. Detta innebär att nämnden medgav dispens från gällande planbestämmelser avseende användningssätt och byggnadens placering. Nämnden medgav samma år även dispens från 39 § byggnadsstadgan (1959:612) avseende avstånd till tomtgräns. I samband med att tillbyggnaden uppfördes revs de övriga två byggnaderna på fastigheten.

Frågan i målet är om nämnden har haft fog för sitt beslut att avslå ansökan om bygglov för ändrad användning i del av byggnaden på A med hänvisning till planstridigt utgångsläge och planstridig åtgärd.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att åtgärden innebär att den berörda delen av byggnaden tas i anspråk för väsentligen ändrat ändamål. En sådan åtgärd kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL.

En grundläggande förutsättning för bygglov är att det byggnadsverk som åtgärden avser stämmer överens med detaljplanen, s.k. planenligt utgångsläge (9 kap. 30 § första stycket 1 a PBL). Trots ett planstridigt utgångsläge kan dock bygglov beviljas om avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt PBL eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, alternativt vid en fastighetsbildning (9 kap. 30 § 1 b PBL, jfr MÖD 2018:21).

År 2014 beviljade nämnden bygglov för ändrad användning av del av byggnaden från verksamhet till bostadslägenhet och utvändig ändring av byggnaden på A. I beslutshandlingen anges att nämnden var medveten om byggnadens planstridiga utgångsläge. Mark- och miljööverdomstolen finner att planavvikelsen avseende byggnadens användningssätt och placering får anses ha godtagits genom det beslutet, eftersom ändrad användning är en sådan bygglovspliktig åtgärd som ställer krav på planenligt utgångsläge. Att nämnden inte utnyttjat möjligheten att lämna en sådan förklaring som avses i punkten 13 i övergångsbestämmelserna till PBL leder inte till någon annan bedömning. Det planstridiga utgångsläget utgör därmed inte hinder mot att ge bygglov.

För att bygglov ska kunna ges krävs dessutom att den lovsökta åtgärden inte strider mot detaljplanen (9 kap. 30 § första stycket 2 PBL). Det innebär att varje åtgärd måste prövas mot planbestämmelserna. Enligt Mark- och miljööverdomstolens mening utgör bebyggelsen på A en sammanhängande byggnad trots att den används för olika ändamål. Som tidigare konstaterats är byggnaden planstridig bl.a. genom sin placering delvis på punktprickad mark. Att ändra användningen till bostadslägenhet i del av byggnaden, oavsett om berörd del av byggnaden är placerad

på punktprickad mark eller inte, innebär emellertid ingen tillkommande avvikelser eftersom fastigheten är planlagd för bostadsändamål. Det finns inte heller några andra bestämmelser i planen som medför att den sökta åtgärden ska anses vara planstridig.

Sammanfattningsvis innebär åtgärden inte att någon ytterligare avvikelse sker från detaljplanen och det planstridiga utgångsläget utgör inte hinder mot att bygglov ges. Huruvida övriga förutsättningar för bygglov är uppfyllda har inte prövats av nämnden. Nämndens beslut ska därför undanröjas och ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark, Mikael Hagelroth, referent, och Lars Olsson samt tekniska rådet Mats Kager.

Målet har föredragits av hovrättsfiskalen Anna Lundgren.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-04-28  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 4475-19

## **PARTER**

### **Klagande**

Bostadsrättsförening Laxen i Kungsbacka

Ombud: Advokaterna J.R. och L.B.

### **Motpart**

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsen i Hallands läns beslut den 14 oktober 2019 i ärende nr 403-6054-19, se bilaga 1

## **SAKEN**

Bygglov för ändrad användning på A i Kungsbacka kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 470072

**Postadress**  
Box 1070  
462 28 Vänerns borg

**Besöksadress**  
Hamngatan 6

**Telefon**  
0521-27 02 00

**E-post:** [mmd.vanersborg@dom.se](mailto:mmd.vanersborg@dom.se)  
[www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/](http://www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/)

**Telefax**

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

**YRKANDEN M.M.**

**Bostadsrättsförening A i Kungsbacka** (Brf Laxen) har överklagat länsstyrelsens beslut samt har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska bevilja Brf Laxen sökt bygglov på fastigheten A. Brf Laxen har i andra hand yrkat att ärendet ska återförvisas till Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (nämnden) för fortsatt handläggning.

Brf Laxen har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. Det föreligger inte hinder mot att bevilja bygglov för ändrad användning av kontor med övernattningslägenhet till en bostadslägenhet på A. Länsstyrelsen har, i likhet med nämnden, i sin handläggning och prövning inte tagit hänsyn till samtliga förekommande omständigheter. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att den aktuella åtgärden inte är en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 b eller c plan- och bygglagen (2010:900; PBL), varför 9 kap. 30 § andra stycket PBL inte blir tillämplig. Länsstyrelsen har, i likhet med nämnden, stannat vid att konstatera att åtgärden inte är en sådan ändring som avses i tillämplig bestämmelse och inte närmare utvecklat denna bedömning. Länsstyrelsen har därför inte prövat förutsättningarna för att medge bygglov jämte 9 kap. 30 § andra stycket PBL.

Brf Laxen menar att den sökta åtgärden är en sådan annan ändring av en byggnad än tillbyggnad då ändringen innebär att det inreds någon ytterligare bostad i en byggnad enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 b PBL. Av kommentaren till 9 kap. 2 § första stycket 3 b PBL (Zeteo) framgår i huvudsak följande. Ursprungligen gällde bygglovsplikt för alla ändringar som berörde byggnadens bärande delar eller som avsevärt påverkade byggnadens planlösning. Genom en lagändring, som trädde i kraft den 1 juli 1995 (prop. 1993/94:178, BoU 1993:94:18), inskränktes bygglovsplikten för inre ändringar till att omfatta sådana åtgärder som inte enbart har betydelse för den tekniska kontrollen utan även kan ha inverkan på behov och dimensionering av va-anläggningar, gator, parkeringsutrymmen och service m.m.

Lagändringen innebär därför att inredande av ytterligare bostad eller lokal för handel, hantverk eller industri förblev bygglovspliktigt, medan inre ändringar i övrigt skulle följa reglerna i det då införda 9 kap. ÄPBL om tillsyn och kontroll med anledning av byggnmälan. Sådana inre ändringar anges numera i 6 kap. 5 § PBF såsom anmälningspliktiga åtgärder.

Med begreppet "någon ytterligare bostad" får anses menas att det tillkommer en eller flera nya bostäder i en byggnad där det redan finns minst en bostad. I A och specifikt inom den berörda byggnadskroppen finns sedan tidigare flera bostäder respektive en bostad av likande slag som den för vilket bygglov sökts. Ändringen innebär således att det i byggnaden inreds ytterligare bostad. Mot bakgrund härav är ovan angiven bestämmelse om ändring av byggnad tillämplig, varför bestämmelsen i 9 kap. 30 § andra stycket PBL ska tillämpas.

Av kommentaren till 9 kap. 30 § andra stycket PBL (Zeteo) framgår bl.a. följande. Kravet i första stycket punkt 1 att den aktuella byggnaden och fastigheten måste stämma överens med detaljplanen gäller inte vid bygglov för vissa ändringar av byggnaden. Hänvisningen till 2 § första stycket avser dels att det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad.

Av kommentaren framgår vidare att syftet med undantagsbestämmelsen är att medge lättnader för fortsatt användning av befintlig bebyggelse och att låta dessa inre och yttre ändringar ingå i den grupp av åtgärder som den enskilde enligt PBL har en principiell rätt att utföra utan planmässig prövning. Av kommentaren framgår avslutningsvis att det dock är att märka att bestämmelserna i 9 kap. 30 § första stycket punkterna 2-4 gäller i de nu berörda fallen. Åtgärden måste alltså uppfylla de angivna kraven i 2 och 8 kap. för att lov ska lämnas. Vidare gäller att den sökta åtgärden i sig inte får strida mot någon planbestämmelse. Detta betyder att t.ex. skyddsbestämmelser, som syftar till att en byggnad ska bevaras oavsett vilket användningssätt den har, blir bindande, även om byggnaden används i strid mot det i planen angivna ändamålet. Den enda bestämmelsen i stadsplanen för berört område är att "mark inte får bebyggas". Det är en bestämmelse som reglerar



eventuell byggnad som sådan och inte nu aktuell sökt åtgärd. Såsom ovan konstaterats utgör byggnadens planstridighet inte hinder mot beviljande av bygglov.

Bebyggd yta på punktprickad mark kommer genom ändringen inte att förändras på annat sätt än att byggnaden i sig blir mindre planstridig. Aktuellt byggnadsverk används i dagsläget som kontor med övernattningsutrymmen och en beviljad ansökan om bygglov för ändrad användning skulle innebära att byggnaden i stället skulle komma att inrymma bostad, vilket skulle vara i enlighet med planens angivna syfte med hela fastigheten och hela kvarteret; bostadsändamål. Den sökta åtgärden kommer således att ytterligare anpassa redan uppfört byggnadsverk till detaljplanens syfte, på sådant sätt att byggnadens användning är mer i överensstämmelse med detta syfte.

Härtill kommer vidare att det i detaljplanen inte regleras eller anges riktlinjer för ett maximalt antal bostäder, vare sig i stort, per fastighet eller byggnadsverk inom planen. Således strider inte den sökta åtgärden i sig mot någon planbestämmelse: Förutsättningen för att bygglov ska beviljas enligt 9 kap. 30 § första stycket andra punkten PBL är alltså i princip uppfyllt. Enligt Brf Laxens mening uppfyller den sökta åtgärden även de krav i 2 och 8 kap. PBL som hänvisas till i 9 kap. 30 § första stycket fjärde punkten PBL, varför bygglov ska beviljas. I den mån kraven som hänvisas till i bestämmelsen inte anses prövade får domstolen i stället återförvisa ärendet till nämnden för prövning endast i dessa delar med uttalandet att ansökan uppfyller övriga krav i 9 kap. 30 § PBL.

PBL bygger på principen att fastighetsägaren ska få fortsätta att använda byggnaden för det ändamål som den lagligen har använts till förut. Mot denna bakgrund ges enligt 9 kap. 30 § andra stycket PBL fastighetsägaren rätt att vidta vissa enklare åtgärder i eller på byggnaden, även om detaljplanen anger att byggnaden ska användas för annat ändamål än det pågående eller om byggnaden på något annat sätt strider mot planen. För inredande av någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri samt för att byta färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial och för att göra ändringar av byggnader som

avsevärt påverkar deras yttre avseende ska således bygglov lämnas även om fastigheten eller byggnaden är planstridig.

Det ska understrykas att aktuell ansökan inte avser uppförande av nybyggnation av byggnad med placering på mark som inte får bebyggas, utan i förevarande fall avser ansökan ändrad användning av fastighet som redan är bebyggd och sannolikt har bygglov för hantverksverksamhet, dvs. för alla dess deländamål som kontor, lager, verkstad osv. Oavsett hur det ligger till med den saken saknar det relevans i målet eftersom 9 kap. 30 § första stycket första punkten PBL enligt dess andra stycke inte ska tillämpas vid bygglovsprövningen.

Kravet på planöverensstämmelse för åtgärden är mot ovan bakgrund uppfyllt, varför det faktum att det för befintligt byggnadsverk föreligger vissa avvikelser från planen inte utgör hinder mot bygglov. Det gäller både ändrad användning och inrättande av nya takfönster. Det föreligger inte heller något annat hinder enligt planen för beviljande av bygglov.

### **DOMSKÄL**

I målet tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet och det som Brf Laxen har anfört i sitt överklagande.

Domstolen instämmer i den bedömning som länsstyrelsen har gjort i det överklagade beslutet med följande tillägg. Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och dess föregångare ÄPBL (1987:10), bygger på principen att en fastighetsägare ska få fortsätta att använda sin byggnad för det ändamål som den lagligen används till. Vissa begränsade åtgärder inom ramen för den tillåtna användningen får därför göras oberoende av om den befintliga byggnaden strider mot den gällande planen. En sådan åtgärd är, i enlighet med vad som följer av 9 kap. 30 § andra stycket PBL jfr. med 9 kap. 2 § första stycket 3 b samma lag, att det inreds någon ytterligare bostad i byggnaden. Ändringar som innebär att byggnaden helt eller delvis tas i

anspråk för ett väsentligen annat ändamål enligt vad som anges i 9 kap 2 § första stycket 3 a PBL är, i linje med ovanstående, däremot inte undantagna kravet på planenligt utgångsläge. Nu aktuell ansökan avser ändrad användning från kontorslokal med övernattningslägenhet till bostadslägenhet i en del av en byggnad – en ändring som enligt domstolens bedömning innebär att den av ansökan berörda byggnaden delvis tas i anspråk för ett väsentligen annat ändamål.

Därmed är det inte möjligt att med hänvisning till i 9 kap. 30 § andra stycket PBL frångå kravet på planenligt utgångsläge. Sistnämnda bestämmelse är, som länsstyrelsen angett och i enlighet med vad som framgår av det ovan anförda, inte tillämplig i förevarande fall. Mark- och miljödomstolen delar vidare även länsstyrelsens bedömning att de avvikelser som finns med i utgångsläget inte är att betrakta som mindre samt att det därmed saknas förutsättningar att bevilja det ansökta bygglovet. Överklagandet ska alltså avslås.

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

Överklagande **senast den 19 maj 2020**.

Bodil Svensson

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bodil Svensson, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.



## 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](http://www.domstol.se).