



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-04-04 i mål nr P 5094-21,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. A.C.M.

2. L.M.

Ombud för 2: Jurist J.L

### Motpart

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun

2. L.A-Ö.

Ombud för 2: Advokat A.E.

## SAKEN

Klagorätt avseende beslut om förhandsbesked

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och  
återförvisar målet dit för fortsatt behandling.

Dok.Id 1946927

**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

**A.C.M.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska tillerkänna honom klagorätt avseende miljö- och byggnadsnämndens beslut om förhandsbesked på del av fastigheten A, samt att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa länsstyrelsens beslut.

**L.M.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom samt återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för prövning av överklagandet.

**Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun** (nämnden) har, så som det får förstås, medgett yrkandena om att **A.C.M.** och **L.M.** ska ha rätt att överklaga beslutet om förhandsbesked.

**L.A.-Ö.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A.C.M.** och **L.M.** har i allt väsentligt utvecklat sin talan på samma sätt som i mark- och miljödomstolen.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande.

Ägarna till fastigheten C har beretts tillfälle att inkomma med yttrande under prövningen av aktuell begäran om förhandsbesked. Nämndens bedömning var således att ägarna till fastigheten berördes av den sökta åtgärden.

**L.A.-Ö.** har anfört i huvudsak följande.

Fastigheten C och hennes fastighet gränsar inte till varandra. Fastigheterna skiljs åt av en annan fastighet och området som skiljer fastigheterna åt

utgörs av en elstängslad hästhage. Den praxis som tillåter berörd rågranne att överklaga ett förhandsbesked kan i detta fall inte utvidgas till att även gälla annan närboende. Eftersom L.M. och A.C.M. inte bor på en direkt angränsande fastighet är de inte rågrannar till hennes fastighet och kan således inte ha klagorätt på den grunden.

L.M. och A.C.M. är inte heller särskilt berörda av beslutet om förhandsbesked på annan grund. Att det tillkommer två vanliga bostadshus av typen skånelängor där det närmsta huset är placerat cirka 26 meter ifrån L.M.s och A.C.M.s fastighetsgräns och cirka 35 meter från deras bostadsbyggnad, kan inte anses ha den art och omfattning som gör att de kan anses berörda av nämndens beslut på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga beslutet.

I praxis har påverkan på utsikten fått betydelse i fall där i princip hela utsikten har försvunnit. I aktuellt fall är det uppenbart att någon relevant påverkan inte kommer att inträffa och det är endast utsikten åt öster som påverkas. Denna påverkan är emellertid helt obetydlig. Det kommer även efter uppförandet av de sökta åtgärderna kvarstå en mycket stor känsla av fria vidder och utsikt. Det finns därtill stora vyer på den västra sidan av klagandenas fastighet där den huvudsakliga trädgården är belägen. Det kommer inte heller att uppstå någon större insyn på klagandenas fastighet med hänsyn till den växtlighet som finns mellan fastigheterna.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS SKÄL**

Frågan i målet är om A.C.M. och L.M. har rätt att föra talan mot nämndens beslut att bevilja förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus på del av fastigheten A. Mark- och miljööverdomstolen kan inom ramen för detta mål inte pröva beslutet om förhandsbesked i sak. Om klagorätt kan konstateras blir det aktuellt att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling.

Beslut att meddela positivt förhandsbesked får enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 42 § förvaltningslagen (2017:900) överklagas av den beslutet

angår, om det har gått honom eller henne emot. Utöver sökanden själv anses ett beslut rörande förhandsbesked enligt praxis angå ägare till fastigheter som direkt gränsar till den fastigheten som förhandsbeskedet avser, eller skiljs åt endast genom en gata eller väg. Därutöver anses beslutet även angå ägare till fastigheter i nära grannskap som är särskilt berörda med hänsyn till bl.a. arten och omfattningen av den eller de åtgärder som förhandsbeskedet avser samt natur- eller trafikförhållandena på platsen.

A.C.M.s och L.M.s fastighet gränsar inte direkt till fastigheten A, utan fastigheterna skiljs åt av ett mindre markområde som utgör en del av en annan fastighet. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är principen om rågrannes klagorätt väl etablerad och det finns inte skäl att utvidga denna princip. Området som skiljer fastigheterna åt kan därför inte jämföras med en gata eller väg på ett sådant sätt att A.C.M. och L.M. kan tillerkännas klagorätt på den grunden.

Frågan är då om A.C.M. och L.M. på någon annan grund kan anses särskilt berörda av åtgärden på sådant sätt som ger dem rätt att överklaga nämndens beslut.

Som mark- och miljödomstolen har redogjort för är avståndet mellan A.C.M.s och L.M.s fastighet och fastigheten A förhållandevis kort. Från A.C.M.s och L.M.s fastighet har man idag en relativ fri utsikt mot ett öppet och vidsträckt odlingslandskap. Om en byggnation uppförs i enlighet med förhandsbeskedet kommer den att i inte obetydlig omfattning inverka på denna vy. Oaktat att det i närområdet förekommer bebyggelse av liknande karaktär kommer byggnationen utgöra ett nytt inslag i det öppna landskapet som man inte haft att förvänta sig. Med beaktande av vad som anförts om förhållandena på platsen finner Mark- och miljööverdomstolen att A.C.M. och L.M. kan komma att påverkas av de åtgärder som följer av förhandsbeskedet i en sådan omfattning att de ska anses som särskilt berörda av nämndens beslut och därmed ha haft rätt att överklaga detta. Mark- och miljödomstolens dom ska därför undanröjas och målet återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt behandling.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, tekniska rådet Ewa Andrén Holst, hovrättsrådet Katarina Berglund Siegbahn och tf. hovrättsassessorn Sanna Pember, referent.

Föredragande har varit Jennifer Jarebro.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-04-04  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 5094-21

## **PARTER**

**Klagande**  
L.A-Ö.

Ombud:  
Advokat H.K. och advokat A.E.

## **Motpart**

1. A.C.M.
2. L.M.

Ombud för 2:  
Advokat J.L.

3. Vellinge kommun, Miljö- och byggnadsnämnden

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 16 september 2021 i ärende  
403-29694-2021, se bilaga 1

## **SAKEN**

Förhandsbesked, A, Vellinge kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen undanröjer Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 16 september 2021 (ärende nr 403-29694-2021) och fastställer Miljö- och byggnadsnämndens beslut den 27 maj 2021, MBn § 97.

---

### **BAKGRUND**

Miljö- och byggnadsnämnden i Vellinge kommun (nämnden) beslutade den 27 maj 2021, MBn § 97, att bevilja positivt förhandsbesked för nyuppförande av två enbostadshus med tillhörande garage på planerade avstyckningar av del av fastigheten A (beslutsfastigheten) i Vellinge kommun.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 16 september 2021 upphävde nämndens beslut och meddelade som förhandsbesked att den sökta åtgärden inte kunde tillåtas på den avsedda platsen.

L.A-Ö. har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Under målets handläggning vid mark- och miljödomstolen har fråga uppkommit huruvida motparterna L.M. och A.C.M. hade rätt att överklaga nämndens beslut till länsstyrelsen.

### **YRKANDEN M.M.**

**L.M. och A.C.M.** har – så vitt nu är av intresse i målet – beretts tillfälle att yttra sig i frågan om de har klagorätt och har anfört i huvudsak följande.

De är ägare till fastigheten Vellinge C, vars östra gräns är belägen ca 10 meter från den västra gränsen till A (3) där enbostadshusen ska uppföras. Vid handläggning av förhandsbeskedet har de av kommunen bedömts utgöra en känd sakägare.

Kommunen har i egenskap av tillståndsmyndighet ett långtgående ansvar för att utreda ärendet varom nu är fråga på ett fullständigt sätt, och det saknas anledning att ifrågasätta dess bedömning, att de berörs av de sökta åtgärderna på ett sätt som gett dem rätt att överklaga beslutet om positivt förhandsbesked.

Av praxis följer även att om endast en gata eller väg skiljer klagandenas fastighet från den i ärendet aktuella fastigheten föreligger rätt att överklaga. Avståndet mellan deras fastighet och den i målet aktuella fastigheten är blott ca 10 meter och utgörs av en plan gräshage som medger fullständigt fri utsikt i öst och är därmed att jämställa med en väg.

Om de sökta åtgärderna skulle tillåtas i enlighet med kommunens beslut skulle det få till följd att det etablerades två nya bostadsbyggnader, båda med tillhörande garage och tomter, i vad som kommer att upplevas som direkt anslutning till deras fastighet, ca 10 meter.

De västra och norra delarna av deras fastighet är utsatt för omfattande trafikbuller från närliggande vägar (främst Väg 100 och Väg 585 [Kämpingevägen], men i viss mån Rängs byväg). Till detta kommer att härskande vind på platsen är sydvästlig (225 grader). I och med detta är den östra delen av deras fastighet den enda del som går att använda för utevistelse; platsen är både bullerskyddad samt erbjuder skydd från såväl vind som insyn. SMHI:s solbanediagram för Malmö, visar att det västra bostadshuset kommer att skugga deras uteplats större delen av förmiddagen eftersom byggnaden förväntas bli ca 6 meter hög och 15 meter lång. Byggnaden har vidare, såvitt kan utläsas av underlaget i ärendet, öppna fasader mot deras fastighet. Det kommer att skapa en påtaglig känsla av att vara iakttagen vid vistelse på deras fastighet – till skillnad från idag när den östra delen av fastigheten är insynsskyddad och privat. Redan dessa omständigheter gör att de är berörda av kommunens beslut på ett sätt som gör att de haft rätt att överklaga detsamma.

De sökta enbostadshusen kommer vidare innebära att utsikten från deras fastighet mot öst och sydöst kommer att utplånas, genom att den byggs för med en byggnad som kommer att ha en 15 meter lång fasad och vara 6 meter hög.

De fria vyerna mot jordbruksmarken öster om deras fastighet och solförhållandena är avgörande faktorer för marknadsvärdet på densamma. Om de sökta åtgärderna

genomförs, försvinner dessa kvalitéer. Det ger i sin tur en omfattande negativ påverkan på marknadsvärdet på deras fastighet. Både utsikt och solläge är avgörande parametrar vid köp av fastigheter likt deras fastighet.

Innan de köpte fastigheten 2019 informerade de sig noga om den tänkta utvecklingen av fastighetens närområde, eftersom de kvaliteter som nämnts ovan värderas högt i deras boende och de ville försäkra sig om att det inte fanns några planer för exploatering av närområdet.

Undersökningen visade dels att det inte fanns någon detaljplan eller motsvarande äldre plan som tillät byggnation, dels att kommunens översiktsplan pekade ut Stora Hammars by som en skyddad bymiljö som enligt planen ska ges ett ökat skydd och där restriktivitet ska råda för bebyggelsekompletteringar. Av översiktsplanen framgår dessutom att vidare förtätning av Höllviken ska inte passera öster om Kämpingevägen. Denna väg ska utgöra en långsiktig östlig gräns för Höllvikens expansion mot det öppna landskapet. Översiktsplanen har inte förändrats i detta avseende sedan deras köp av fastigheten.

Mot bakgrund av att platsen är belägen utom detaljplanelagt område och dessutom i översiktsplanen särskilt tagits upp som en plats där den befintliga bebyggelsemiljön ska skyddas, har de inte haft att räkna med att det kommer uppföras två nya enbostadshus med tillhörande garage och tomter (i princip) i direkt anslutning till deras fastighet. Till detta kommer att marken utgör jordbruksmark, dvs. mark som är skyddad mot exploateringsföretag enligt bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken.

De sökta åtgärderna innebär betydande negativa effekter för dem i form av ökad insyn, skuggning, förlust av utsikt samt betydande värdeminskning på deras fastighet. Det är fri sikt mellan deras fastighet och den plats som ska bebyggas. Både kommunen och länsstyrelsen har också betraktat dem som sakägare i målet. De har därför haft rätt att överklaga kommunens beslut eftersom de varit berörda av detsamma (jfr. bl.a. Högsta domstolens avgöranden NJA 2017 s. 421 och

NJA 2015 s. 976, Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 17 december 2013 i mål P 8828-13 samt Högsta förvaltningsdomstolens avgöranden RÅ 1998 not. 60 och RÅ 1982 2:85).

**A.C.M.** har, utöver de skäl som anförts ovan, tillagt i huvudsak följande.

Beslut om förhandsbesked får enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) och 42 § förvaltningslagen (2017:900) överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot. Han anser att kommunens beslut om beviljat förhandsbesked har gått honom emot och därför ska han anses ha klagorätt.

Egendomsskyddet gör vidare att alla beslut som påverkar en persons egendom, t.ex. dess värde eller annars rättsliga status anses överklagbara av den personen.

Av de bifogade fotografierna framgår det tydligt att det är fri sikt över landskapet i öst, sydöst från hans fastighet och att det område som ska tas i anspråk för sökta byggnader kommer att eliminera denna fria sikt. Av fotografierna framgår det vidare att jordbruksmarken aktivt odlas vilket har gjorts under flera decennier fram till sommaren 2021. Arrendet upphörde den 1 juli 2021 i samband med att kommunens förhandsbesked överklagades. Arrendatorn skriver att resterande mark på fastigheten A istället kan användas till betesmark, vilket även informerats av fastighetsägaren till A. Det går då att dra slutsatsen att hela fastigheten utgör fullgod betesmark. Även betesmark utgör mark som är skyddad mot exploatering enligt bestämmelserna 3 kap. 4 § miljöbalken.

Av översiktsplanen framgår det dessutom att den goda jorden, de små byarna och det öppna jordbrukslandskapet värnas. Kommunens beslut strider mot befintliga ställningstaganden samt riktlinjer i gällande översiktsplan och kulturmiljöprogram som fastställts och antagits av nämnden/kommunen gällande området Stora Hammar.

Det beviljade förhandsbeskedet får således både ekonomiska och personliga konsekvenser som påverkar hans situation i negativ bemärkelse. Förhandsbesked skulle innebära att han tvingas sälja fastigheten då attributen som var grunden för köpet försvinner. Detta är i högsta grad en betydande olägenhet. Han har renoverat sin fastighet, anlagt trädgård och har investerat mycket pengar och tid i hans fastighet. En påtvingad försäljning som skulle vara följden av de betydande olägenheter som ett beviljat förhandsbesked föranleder skulle leda till en privat ekonomisk förlust.

Hans fastighet C var rågranne till fastigheten A som avses att bebyggas till så sent som den 25 juni 2020. Den plana gräshagen som i dagsläget skiljer fastigheterna åt har avyttrats från A genom den fastighetsreglering som genomfördes den 25 juni 2020 av Lantmäteriet. Hästhagen tillhör numera grannfastigheten B som fick köpa hästhagen av A i samband med att bostadshuset köptes på fastigheten B. Vidare bör tilläggas att hela fastigheten B avyttrades från A i samband med försäljning av marktomt 2001. Det är således inte första gången som ägaren till A exploaterar sin jordbruksmark i modern tid.

- L.M. och A.C.M. har till sina respektive yttranden bifogat Solbanediagram för Malmö 2013 och fotografier.

**L.A.-Ö.** har genom sitt ombud självantagit inkommit med en skrivelse till mark- och miljödomstolen avseende A.C.M.s klagorätt.

**A.C.M. och L.M.** har fått tillfälle att yttra sig över skrivelsen och har därvid anfört i huvudsak vad som framgår ovan.

### **DOMSKÄL**

Frågan som mark- och miljödomstolen inledningsvis har att bedöma är om det var korrekt av länsstyrelsen att tillerkänna L.M. och A.C.M. klagorätt i ärendet.

Enligt 13 kap. 8 § plan- och bygglagen (2010:900) och 42 § förvaltningslagen (2017:900) får ett beslut överklagas av det som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.

Beslut om förhandsbesked anses enligt fast praxis angå, förutom sökanden, ägare till fastigheter som gränsar direkt till den fastighet beslutet gäller och därutöver ägare till fastigheter i nära grannskap som är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av det byggande som avses med förhandsbeskedet, naturförhållandena på platsen m.m. (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 14 oktober 2016 i mål P 408-16).

Mark- och miljödomstolen konstaterar att mellan L.M.s och A.C.M.s fastighet C och beslutsfastigheten A, ligger fastigheten B. L.M. och A.C.M. är således inte rågrannar med beslutsfastigheten. Frågan som mark- och miljödomstolen har att ta ställning till är därför om L.M. och A.C.M. på annan grund kan anses berörda av nämndens beslut på ett sådant sätt att de skulle tillerkännas rätt att överklaga nämndens beslut till länsstyrelsen.

Av utredningen i målet framgår att avståndet mellan L.M. och A.C.M.s fastighet och beslutsfastigheten är ca 10 meter. För det fall att byggnationen uppförs i enlighet med förhandsbeskedet kommer det att inverka på den fria sikt som L.M. och A.C.M. i dagsläget har mot öster. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning innebär inverkan på sikten emellertid inte att de kan anses som särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av det byggande som avses med förhandsbeskedet. L.M. och A.C.M. ska således inte tillerkännas klagorätt i målet varför länsstyrelsen inte skulle

ha tagit upp deras överklagande till prövning. Länsstyrelsens beslut ska därför undanröjas och nämndens beslut fastställas. Vad L.M. och A.C.M. anført i övrigt föranleder ingen annan bedömning från domstolens sida.

Mot bakgrund av vad mark- och miljödomstolen anført ovan saknas det därvid skäl att pröva frågan om förhandsbesked i sak.

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

Överklagande senast den 25 april 2022.

Cecilia Giese Hagberg

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Linnea Wictorsson.



## 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).