



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060406

DOM
2026-05-20
Stockholm

Mål nr
P 13727-25

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2025-09-12 i mål nr P 1044-25, se bilaga A

PARTER

Klagande

HSB Norr ek. för.,

Motpart

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun
2. G.S.

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av balkonger på fastigheten X i Luleå kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 2344733

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

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
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

HSB Norr ek. för. (HSB) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska fastställa nämndens beslut.

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun (nämnden) har vidhållit sitt beslut att ge bygglov.

G.S. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

HSB har, i tillägg till vad som anförts i underinstanserna, anfört följande. Åtgärden innebär inte en betydande olägenhet för de närboende och inte heller för G.S., eftersom hon inte kan se de balkonger som bygglovet avser från sin lägenhet. Det finns i dagsläget inga planer på att ansöka om bygglov för carport, tvättstuga, cykelförråd eller växthus. Bostadsrättsföreningen och HSB har haft ett nära samarbete med kommunen för att på bästa sätt bevara byggnadens stil och kulturvärden. Medlemmarna har löpande informerats om den pågående processen.

Nämnden har anfört att den står fast vid sitt tidigare beslut och inte har något ytterligare att tillägga.

G.S. har, i tillägg till vad hon anfört i underinstanserna, anfört följande. I egenskap av bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen har hon ett intresse av hur överytan används. Det saknas exempelvis tvättstuga, carport, växthus eller cykelförråd som kräver bygg rätt och som inte kommer att kunna byggas om bygglov för balkonger beviljas. Det är för henne funktioner av betydligt större intresse än balkonger. Bygglov har i detta fall beviljats för en kulturhistoriskt värdefull byggnad utan att föreningens styrelse har informerat de boende om ansökan. De ursprungliga balkongerna bevarar bättre byggnadens karaktär. Hon har för egen del fått en överstor balkong som inte är värd kostnaden.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den 1 december 2025 infördes nya bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900), PBL. I fråga om de prövningar som ska göras i detta mål gäller dock, enligt övergångsbestämmelserna, att äldre bestämmelser fortfarande ska tillämpas. Vid Mark- och miljööverdomstolens bedömningar nedan tillämpas således bestämmelserna i PBL i deras lydelse före den 1 december 2025.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer inledningsvis i underinstansernas bedömningar att placeringen av balkongerna innebär en avvikelse från detaljplanen. Frågan i målet är om bygglov för åtgärden ändå kan beviljas. Inledningsvis har Mark- och miljööverdomstolen att pröva om åtgärden är en liten avvikelse som är förenlig med detaljplanens syfte (9 kap. 31 b § 1 PBL).

En mindre avvikelse kan föreligga om en byggnad placeras någon meter in på punktprickad mark, högsta tillåtna byggnadshöjd överskrids av byggnadstekniska eller andra skäl och tillåten byggnadsarea överskrids för att en bättre planlösning ska kunna uppnås (se prop. 1985/86:1 s. 714). Frågan om en avvikelse är att anse som mindre bör inte bedömas utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se RÅ 1990 ref. 53 II). Begreppet ”mindre avvikelse” har i PBL bytts ut mot ”liten avvikelse” utan att någon ändring i sak varit avsedd.

Ansökan avser tillbyggnad i form av inglasade balkonger på flerbostadshus 2–5 på den aktuella fastigheten. Balkongerna, som är placerade lägre än 3 meter över omgivande mark, kommer att få en byggnadsarea om totalt 268,1 kvadratmeter och i dess helhet kraga ut ca 1,8 meter över mark som inte får bebyggas, s.k. punktprickad mark. På fastigheten finns sedan tidigare tre överbyggda trappnedgångar (totalt 21 kvadratmeter) och två soprum (totalt 91 kvadratmeter) som är placerade på mark som inte får bebyggas och som ska beaktas vid bedömningen (9 kap. 31 d § PBL). Byggnadsarean för tillbyggnaden och tidigare godtagna avvikelser uppgår sammanlagt till 11,5 procent av fastighetens totala byggnadsarea.

Åtgärden får anses förenlig med detaljplanens syfte. Vid en samlad bedömning av den nu sökta åtgärden och de avvikelser som tidigare godtagits bedömer dock Mark- och miljööverdomstolen, i likhet med mark- och miljödomstolen och länsstyrelsen, att vad

som kan utgöra en liten avvikelse överskrids. Det har inte framkommit några andra omständigheter som innebär att avvikelsen trots detta kan ses som liten, såsom exempelvis att det förekommit systematisk dispensgivning innan äldre plan- och bygglagens (1987:10) ikraftträdande. Det finns därför inte förutsättningar att ge bygglov för åtgärden med stöd av 9 kap. 31 b § 1 PBL.

Bygglov kan också ges för en åtgärd som avviker från detaljplanen om åtgärden tillgodoser ett angeläget gemensamt behov eller allmänt intresse (9 kap. 31 c § 1 PBL). Med angeläget gemensamt behov avses att det ska vara väsentligt för flera människor att åtgärden kommer till stånd, till exempel kommer merparten av dem som bor i ett flerbostadshus till godo. Som exempel anges komplementbyggnad för förvaring av cyklar eller barnvagnar, en ny tvättstuga eller ett förråd som enligt detaljplanen inte får byggas. Genomförandet ska också medföra väsentliga fördelar för dem som får nytta av åtgärden. (Se prop. 2013/14:126 s. 309 f.)

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning. Planens genomförandetid har gått ut och bestämmelsen är därför tillämplig. För att bygglov ska kunna ges behöver åtgärden medföra väsentliga fördelar som kommer merparten av dem som bor i husen till godo. Det har anförts att åtgärden skulle medföra en viss energibesparing, tillgänglighetsanpassning och att ett omfattande underhållsbehov tillgodoses samtidigt som balkongerna blir mer användbara och tidsenliga. Domstolen bedömer dock att det inte rör sig om sådana väsentliga fördelar som avses med bestämmelsen. Bygglov kan därför inte heller ges med stöd av 9 kap. 31 c § 1 PBL. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Malin Wik och Maria L. McMurray, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Kine Karlstedt Ek, referent.

Föredragande har varit Fatima Roula.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2025-09-12
Meddelad i Umeå

Målnummer
P 1044-25

PARTER

Klagande

1. HSB Norr ek. för.
2. Bostadsrättsföreningen Skepparen Mjölkudden

Ombud för 1-2: Advokat P.W:

Motparter

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun
2. G.S.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Norrbottens län den 27 februari 2025 i ärende nr 2468-2025, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad på fastigheten X i Luleå kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet från Bostadsrättsföreningen Skepparen Mjölkudden.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet från HSB Norr ek. för.
-

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun (nämnden) beslutade den 28 november 2024, efter ansökan från HSB Norr ek. för. (HSB Norr), att bevilja bygglov för tillbyggnad i form av inglasade balkonger på flerbostadshusen 2, 3, 4 och 5 på fastigheten X i Luleå kommun, som ägs av Bostadsrättsföreningen Skepparen Mjölkudden (bostadsrättsföreningen).

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Norrbottens län (länsstyrelsen) av G.S. såsom bostadsrättshavare på fastigheten X. Länsstyrelsen beslutade den 27 februari 2025 att upphäva nämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut har nu överklagats av HSB Norr och bostadsrättsföreningen till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

HSB Norr och bostadsrättsföreningen har yrkat att mark- och miljödomstolen ska fastställa nämndens beslut att bevilja sökt bygglov och har till stöd för sina överklaganden anfört sammanfattningsvis följande.

Länsstyrelsen har till stöd för sin bedömning hänvisat huvudsakligen till två avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen. Omständigheterna i förevarande fall skiljer sig åt från dessa två avgöranden på flera avgörande punkter. I mål P 3979-20 prövades en inglasning av en altan i markplan på punktprickad mark vid ett enbostadshus, där domstolen konstaterade att kommunen inte systematiskt hade medgett dispenser från den aktuella planbestämmelsen. MÖD 2014:24 rörde en liknande situation, med en inglasning av en altan i markplan på punktprickad mark vid ett enbostadshus, där kommunen inte heller systematiskt hade medgett dispenser från planbestämmelsen.

Den nu aktuella åtgärden är snarare jämförbar med det som prövades av Mark- och miljööverdomstolen i mål P 1444-15. I det avgörandet bedömde domstolen att balkonger som kragar ut över mark som inte får bebyggas kan utgöra en liten avvikelse förenlig med detaljplanens syfte. Där motsvarade den sammanlagda arean av de planstridiga balkongerna drygt 6 procent av byggnadsarean. Tillbyggnaden i det aktuella fallet innebär att cirka 8,1 procent av byggnadsarean hamnar på punktprickad mark, vilket är fullt jämförbart.

Vidare framgår av etablerad praxis att en avvikelse inte ska bedömas enbart utifrån absoluta mått och tal, utan bör betraktas i relation till samtliga omständigheter som föreligger i målet (se t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II och MÖD 2012:43). I detta sammanhang bör särskilt beaktas att den sökta åtgärden innebär en utkragande tillbyggnad över punktprickad mark med endast cirka 1,8 meter. Förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ger exempel på att en mindre avvikelse kan innebära att en byggnad placeras någon meter in på punktprickad mark (jfr. prop. 1985/86:1 s. 714). Åtgärden påverkar inte heller användningen av den underliggande marken, och nämnden har ansett att åtgärden harmoniserar med områdets karaktär och utformning samt att tillbyggnaden gör balkongerna mer funktionella och bättre anpassade till dagens behov än vid detaljplanens upprättande. Mot denna bakgrund har förutsättningar funnits att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b § 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Nämnden har därtill i tidigare ärenden inom planområdet godtagit flera avvikelser från bestämmelsen om att punktprickad mark inte får bebyggas. Sådana avsteg har omfattat byggnader såsom miljöhus, cykelförråd och tvättstugor. Av förarbetena till ÄPBL framgår att systematiskt medgivna dispenser av samma slag – i detta fall byggnation på punktprickad mark – kan föranleda att motsvarande avvikelser för återstående fastigheter kan bedömas som mindre och därmed godtas (se prop. 1989/90:37 s. 57). Då nämnden tidigare tillåtit byggnation inom punktprickad mark av jämförbar omfattning

inom planområdet har förutsättningar att bevilja bygglov även förelegat enligt 9 kap. 31 d § PBL.

DOMSKÄL

Klagorätt

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

Av bygglovsansökan framgår att det endast är HSB Norr som har ansökt om det aktuella bygglovet. Domstolen har gett bostadsrättsföreningen tillfälle att yttra sig över varför den ska anses ha rätt att överklaga beslutet.

Bostadsrättsföreningen har därvid anfört i huvudsak följande. Högsta domstolen har i NJA 2022 s. 895 uttalat bl.a. att den som äger den mark som ansökan avser regelmässigt har klagorätt, enligt de principer som har utvecklats i praxis gällande ärenden om bygglov. HSB Norr har i detta fall ansökt om bygglov på uppdrag av och i bostadsrättsföreningens intresse som fastighetsägare. HSB Norr ska genomföra renoveringen och tillbyggnaden av bostadsrättsföreningens balkonger. Länsstyrelsens beslut berör bostadsrättsföreningen direkt och går den emot. Den har därmed ett av rättsordningen erkänt intresse att överklaga beslutet.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att rättsfallet som bostadsrättsföreningen hänvisat till inte i sig gäller frågan om klagorätt för den som äger den mark som bygglovsansökan avser men som inte är den som har ansökt om bygglov. Eftersom det endast är HSB Norr som har sökt aktuellt bygglov kan länsstyrelsens beslut att upphäva nämndens beslut och avslå bygglovsansökan enligt domstolen inte anses påverka bostadsrättsföreningen på ett sådant sätt att den har rätt att överklaga länsstyrelsens beslut. Bostadsrättsföreningens överklagande ska därför avvisas.

Mark- och miljödomstolen prövar däremot HSB Norrs överklagande.

Bygglov

Den fråga som mark- och miljödomstolen har att pröva i målet är om sökt bygglov bör beviljas trots att det avviker från detaljplanen.

Mark- och miljödomstolen har tagit del av de handlingar som legat till grund för länsstyrelsens beslut och vad HSB Norr har anfört i domstolen. Domstolen delar den bedömning som länsstyrelsen har gjort i fråga om att den aktuella avvikelserna från detaljplanen, med beaktande även av de avvikelser som tidigare godtagits, inte kan ses som en liten avvikelse. Vad HSB Norr har anfört om bl.a. att åtgärden inte påverkar användningen av den underliggande marken under balkongerna medför ingen annan bedömning.

Vad gäller det som HSB Norr har anfört om att andra byggnader i området avviker från detaljplanens bestämmelser i hög omfattning gör domstolen följande bedömning. Av förarbetena till den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, framgår att systematiskt medgivna dispenser av samma slag för flertalet fastigheter inom ett kvarter eller område, meddelade innan ikraftträdandet av ÄPBL, kan föranleda att motsvarande avvikelser för återstående fastigheter kan bedömas som mindre och därför godtas om de är förenliga med planens syfte (se prop. 1989/90:37 s. 57). Domstolen anser inte att det har framkommit stöd för att det tidigare har meddelats dispenser från de aktuella planbestämmelserna i området på ett sådant sätt att det varit fråga om systematiskt medgivna dispenser. Vad HSB Norr har anfört i denna del innebär därmed inte att den nu aktuella avvikelserna kan godtas som en liten avvikelse (jfr. t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgöranden den 6 oktober 2022 i mål P 12113-21 och den 15 juni 2023 i mål P 7391-22).

Mark- och miljödomstolen bedömer sammantaget att det saknas förutsättningar att bifalla bygglovsansökan. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 3 oktober 2025.

I domstolens avgörande har rådmannen Caroline Dareholt och tekniska rådet Britt-Inger Rönnbäck deltagit. Föredragande har varit Agnes Svedberg.