



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060104

**DOM**  
2013-01-02  
Stockholm

Mål nr  
P 5507-12

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-05-25 i mål nr P 6745-11 och P 6746-11, se bilaga

### **KLAGANDE**

T N

### **MOTPARTER**

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun  
312 80 Laholm

2. L S

3. M W

### **SAKEN**

Bygglov på fastigheten X

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1048033

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN M.M.

T N har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva bygglovets.

L S, M W och miljö- och byggnadsnämnden har bestritt ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i huvudsak åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen med följande tillägg.

### T N

Han har fått helt skydd havsutsikt på grund av uppförandet av norra delen av grannens byggnad som omfattar förråd och carport. Den aktuella tomten är mycket stor, 1179 m<sup>2</sup>, och de aktuella byggnaderna kan omplaceras så att han får behålla en liten fri utblick mot havet. Innan förrådet och carporten byggdes hade han havsutsikt. Ingivna fotografier visar havsutsikten före och efter byggnationen.

### L S och M W

T N:s krav är orimliga. Byggnaden kan inte ses som en olägenhet för T N. Tidigare var havsutsikten i princip obefintlig eftersom det stod en friggebod där carporten och förrådet idag ligger. Tillsammans med arkitekterna har de lagt stor vikt vid att skapa ett hus som upplevs lågt och smälter in i omgivningen och på alla sätt är ett bättre alternativ för T N än det hus med sadeltak som fanns tidigare.

De har försökt ta vara på de ”mjuka värdena”. Det är mer eller mindre praxis att förlägga parkering, carport och förråd på norra sidan för att kunna utnyttja söder och västlägen för vistelse. Om de behöver flytta förrådet och carporten kommer de att skärma av sin egen utsikt med sina egna tillbyggnader och behöva använda alla vistelsezoner till parkering.

Om de tvingas riva förrådet skulle de kunna bygga en bygglovsbefriad friggebod på samma ställe. De skulle också kunna ha växter som skyddade utsikten. Det innebär

mycket höga kostnader att riva byggnaderna. Det är ingen rättighet att ha havsutsikt om man bor i tredje raden från havet. Ägaren av fastigheten framför dem i första raden har inte utnyttjat sin byggrätt.

#### **Miljö- och byggnadsnämnden**

Åtgärden, för vilken bygglov har beviljats, uppfyller kraven enligt PBL och följer planbestämmelserna.

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

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på de aktuella fastigheterna.

Bygglovets avser en byggnad som i nord-sydlig riktning sträcker sig 21,5 m utmed en tomtgräns med längden 31 m. I byggnadens norra del finns en carport och ett förråd. Det beviljade bygglovets strider inte mot gällande detaljplan. Mark- och miljööverdomstolen kan inte pröva delar av den byggnad som omfattas av bygglovets, såsom carport och förråd, utan har att pröva hela bygglovets som antingen kan fastställas eller upphävas.

I 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, föreskrivs att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Frågan i målet är om byggnaden, trots att den följer aktuella planbestämmelser, placerats och utformats på ett sådant sätt att den innebär en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL och att det därför finns skäl att upphäva bygglovets.

Regeringsrätten har angående det s.k. omgivningskravets enligt den tidigare plan- och bygglagen i rättsfallet RÅ 1991 ref. 46 uttalat följande.

Omgivningskravets innefattar ett skydd för berörda grannar mot 'betydande olägenheter'. Bedömningen av frågan om en olägenhet - exempelvis skymd sikt - kan anses innefatta en betydande olägenhet måste uppenbarligen ske mot

bakgrund av samtliga föreliggande omständigheter. Till dessa måste - förutom läge och användningssätt - räknas även innehållet i tillämplig detaljplan. Om exempelvis en detaljplan för ett markområde invid en sjö tillåter ett flertal bostadsbyggnader av vilka vissa - i förhållande till sjön - avses ligga bakom andra hus - kan uppenbarligen inte alla enligt detaljplanen tillåtna bostadsbyggnader ha fri utsikt över sjön. Detta innebär att även en i och för sig väsentlig begränsning av sjöutsikten för den som bor längre bort från sjön inte alltid bör anses som innefattande en väsentlig olägenhet i den mening som avses i 3 kap 2 § PBL. Vad som kan krävas är att byggnader som ligger närmare sjön - inom ramen för den tillåtna byggrätten enligt detaljplanen - placeras och utformas så att sjöutsikten inte onödigtvis helt eller till betydande del skymmes för dem vilkas byggnader ligger längre bort. Även i och för sig väsentliga begränsningar av sjöutsikten kan - med hänsyn till innehållet i detaljplanen - behöva accepteras.

Det bör tilläggas att endast mycket väsentliga begränsningar av den sjöutsikt, som med hänsyn till förhållandena således är möjlig att bevara för dem vilkas fastigheter inte ligger närmast sjön, kan anses utgöra betydande olägenheter i den mening som avses i 3 kap 2 § PBL.

Mark- och miljööverdomstolen har vid synen konstaterat att den aktuella byggnaden är uppförd så att den i princip helt skymmer utsikten mot havet från klagandens veranda. Viss havsglimt, delvis beroende av trädens lövverk, finns fortfarande åt sidorna och genom ett glasat parti i den bygglovsökta byggnaden. Det kan också konstateras att havsutsikten mellan husen tidigare måste ha varit mycket begränsad.

Klagandens fastighet är belägen i tredje raden av fastigheter räknat från havet i ett relativt tättbebyggt villa- och fritidsområde. Närmast havet finns en fastighet som inte utnyttjat hela sin byggrätt. Om den skulle bebyggas fullt ut skulle den havsglimt, som T N hade innan det nu prövade bygglovet beviljades, ha kunnat gå förlorad.

Vad som ska ses som en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL måste bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten. Mot bakgrund av områdets karaktär, den byggrätt som finns på de framförvarande fastigheterna och den påtagligt begränsade havsutsikt som förelåg innan den bygglovssökta åtgärden vidtogs, kan förlusten av utsikten i detta fall inte ses som en betydande olägenhet.

Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal, Mikael Hagelroth referent, Peder Munck samt tekniska rådet Maria Lotz. Domen är enhällig.  
Föredragande har varit Carolina Andersson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-05-25  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr P 6745-11  
P 6746-11

**KLAGANDE**

T N

**MOTPARTER**

1. L S

2. M W

3. Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun  
312 80 Laholm

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Hallands län beslut 2011-11-17 i ärende nr 403-5600-11 och 403-6569-11, se bilaga 1 och 2

**SAKEN**

bygglov på fastigheten X

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver Miljö- och byggnadsnämndens beslut av den 29 augusti 2011, S-479.

Mark- och miljödomstolen avslår T N:s överklagande avseende länsstyrelsens beslut 2011-11-17 i ärende nr 403-6569-11.

---

Dok.Id 193932

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 09:00-16:00

Mark- och miljödomstolen

### **BAKGRUND**

M W och L S ansökte i 2011 hos Miljö- och byggnadsnämnden i Laholms kommun om rivningslov för befintlig byggnad och bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten X. Nämnden beviljade rivningslov och bygglov den 29 augusti 2011. Beslutet överklagades till länsstyrelsen av Tore Nilsson, ägare till grannfastigheten Y.

Den 28 oktober 2011 inkom M W och L S med reviderade ritningar till nämnden innebärande ändrad placering av hus och förråd, revidering av byggnadshöjd samt att carport och förråd gjordes mindre. Nämnden beslutade den 2 november 2011 att godkänna de reviderade ritningarna med villkor enligt beslutet den 29 augusti 2011. Av beslutet framgår bl.a. följande. Revideringen innebär att huset flyttas 0,8 m söderut samt att carport och förråd blir mindre och förråd flyttas. Detta innebär att detaljplanens bestämmelser gällande avstånd uppfylls och byggnadshöjden ändras också till att följa detaljplanen. Även beslutet av den 2 november 2011 överklagades till länsstyrelsen av T N.

Länsstyrelsen beslutade den 17 november 2011 (dnr 403-5600-11) att avskriva det ärende som avsåg nämndens beslut av den 29 augusti 2011 (den första bygglovsansökan) från vidare handläggning. Härvid anförde länsstyrelsen bl.a. följande. De ursprungliga ritningarna har reviderats och gäller inte längre. Därmed har den ursprungliga bygglovsfrågan förfallit. Det saknas därför enligt länsstyrelsens mening ett berättigat intresse av att få överklagandet av beslutet den 29 augusti 2011 prövat.

Samma datum beslutade länsstyrelsen (dnr 403-6569-11) att bl.a. avslå T N:s överklagande vad gäller nämndens beslut av 2 november 2011 (den reviderade bygglovsansökningen).

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

T N har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver byggloven och i andra hand yrkat att tillvalen i form av carport och bod anpassas. Han har anförts bl.a. följande. När man bosätter sig nära kustremsan är kontakten med

## Mark- och miljödomstolen

havet och havsutsikten ett karaktärsdrag av mycket stor betydelse. En stor del av tillvaron här kretsar kring havet. I detta ärende har man inte tagit någon som helst hänsyn till omgivningen utan istället blint följt detaljplanen. Eftersom aktuell tomt-yta är mycket stor kan byggnaderna med lätthet placeras så att deras önskemål om en fri siktlinje mot havet uppfylls. Tidigare rättsfall i högre instans angående fria siktlinjer talar för att deras synpunkter är relevanta och att andra aspekter också ska vägas in i bygglovsprövningen. Grundplattan till huvudbyggnaden finns redan på plats. Deras önskemål är att carport och förråd enligt beviljat bygglov inte uppförs enligt ritning utan flyttas till södra delen av tomten. Berörd granne i söder har till dem och byggherren förklarat att de inte har något emot detta. Länsstyrelsen talar i sin motivering om oinskränkt havsutsikt. Deras önskemål är inte alls oinskränkt havsutsikt utan bara att man tar någon hänsyn till omgivningen så att de får någon havsutsikt kvar. Detta är deras enda utblick mot havet. De ifrågasätter också om färdigt golv + 3,7 m kommer att innehållas. Utan tillgång till noggranna mätinstrument verkar redan grundplattan ligga mycket högt. Ovanpå tillkommer innergolv. En högt placerad byggnad medför kvällstid betydande ovälkomna skuggeffekter. De begär sänkning av byggnadens höjd. Vid deras egen byggnads uppförande var byggnadsnämnden mycket noga med höjderna. De tvingades sänka sitt innertak till 2,33 m och hålla en mycket låg takresning med hänsyn till bakomvarande bebyggelse. De ifrågasätter inte att det ska byggas på tomten men motparterna kan i vart fall justera tillvalen avseende carport och boden. Det kommer att byggas i en vinkel så att utsikten helt försvinner från den södra sidan. Boden och carporten får gärna placeras närmare hans fastighet så att byggnaderna göms bakom bostadshuset vilket medför att utsikt kan bibehållas.

**U N** har anfört bl.a. följande. **L S** och **M W** kan lägga dessa tillval närmare hennes och **T:s** hus. De har haft utsikt där boden kommer att hamna.

**L S** och **M W** har anfört bl.a. följande. Då de köpte fastigheten i december 2009 var tanken att renovera huset. När renoveringen påbörjades kunde de dels konstatera att huset var i mycket dåligt skick och dels att grunden



## Mark- och miljödomstolen

var fuktig och vattenskadad. Deras ambition var då att ta fram ett nytt hus. De kontaktade före detta Isrenn Arkitekter och Ziphouse med visionen att de kunde ta fram ett modernt hus som passade bra in i omgivningen. Med deras hjälp sattes följande grundkriterier; maximera utsikten och anpassa till omgivningen. På grund av det höga tomtpriset - då huset nu får rivas - måste siktlinjerna utnyttjas maximalt. För att bevara dessa stod det klart att huset och dess sociala vistelsezoner bör placeras så långt upp i det nordvästra hörnet som möjligt. Att förlägga ett hus på tomtens södra sida som föreslås skulle innebära att de skulle ha skuggsida i trädgården. Isrenn Arkitekter och Ziphouse la tidigt i processen stor vikt vid att huset måste smälta in i den unika kustnära omgivningen. En viktig del i detta har varit att minimera den upplevda volymen på huset. Efter att Isrenn och Ziphouse hade skissat i enlighet med L S:s och M W:s egen vision förkastades de tidiga skisser på detta hus vilket var placerat 4,5 m från tomtgräns, 5 m högt och det hade tagit bort all utsikt för grannen. Istället fick arkitekterna fria händer. Utformningen av huset är en ”tydlig flört” med den klassiska 60-tals sommarstugan genom dess platta tak, låga takhöjd samt användandet av klassiskt liggande träpanel. Bygghöjden har hållits ner maximalt, 350 cm i maxhöjd och inte bara bygghöjd. Detta för att skapa en så låg byggnad och liten upplevd volym som möjligt. Att huset ligger i östvästlig riktning gör att huskroppen upplevs som mindre från gatan samt lämnar mer fria ytor vid sidorna om huset. Arkitekterna har valt att placera de lägre förråden och carporten 4,5 m från tomtgräns. Detta gör att huvudbyggnaden ligger hela 8,5 m från tomtgräns. De anser inte att en carport om 2,8 m i höjd och ett förråd om 2,5 m i höjd varken stör omgivningen eller grannarna. Tvärtom ger det ett luftigare intryck än om den högre huvudbyggnaden hade varit 4,5 m från tomtgräns. Att det skulle uppstå några negativa skuggeffekter från nuvarande förslag har de svårt att se. De har gjort mängder av 3D-modelleringar med skuggor etc. och dessa når inte i närheten av grannens fastighet. Om något blir det en förbättring för grannarna.

Vad gäller höjden på grunden ligger marken i framkant på tomten strax under höjden på vägen och är helt klart vattensjuk. Detta har resulterat i att det befintliga huset och grunden är fuktskadad och i dåligt skick. Det handlar inte om att lyfta upp huset orimligt mycket. Ambitionen är att bygga ett så lågt hus som möjligt gentemot

## Mark- och miljödomstolen

omgivningen. Detta är på inrådan från arkitekterna men även sagt vara minimum från de schaktfirmor som tittat på tomten. Mellbystrand/Skummeslöv är ett område där man historiskt byggt mängder av sommarstugor nära marken, något som resulterat i många fuktskadade hus. 3,7 m till FG anser de således vara lågt om något. På situationsplanen ser man flera punkter där tomten i sig tidigare var 3,7 m och nu hamnar FG ca 3–4 dm över vägen. Man måste såklart ha fall från huset och 3–4 dm anses i detta hänseende vara litet. Detta är ett hus där de tagit avsevärt mycket hänsyn till miljö och omgivning. Att placera ett nybyggt hus i söder är ett orimligt krav att ställa pga. någons knappt synbara havsutsikt. Grannen anger även ”lika för alla” som ett skäl. Flera hus i området har sina garage/carport avsevärt närmare tomtgräns än 4,5 m. Detta hade även de önskat men fått ändra på då detta överklagades.

Sulan till byggnationen påbörjades hösten 2011. Huset restes efter årsskiftet 2011/12. Det är tillbehören som kommer att göra att byggnationen inte blir en lådbox. De bygger lågt och har flyttat på byggnader för att vara tillmötesgående. Boden kommer att ha lägre tak. Förrådet kommer att ha en höjd om 2,5 m. Det är inte möjligt att placera boden bakom bostadshuset och ändå ha 3 m kvar till fastighetsgräns bl.a. eftersom det ska vara en utedusch där. Huset är gjort så lågt som möjligt.

**Miljö- och byggnadsnämnden** har yrkat att domstolen avslår överklagandet och att länsstyrelsens beslut avseende bygglov för nybyggnad av enbostadshus står fast och har anfört bl.a. följande. Nämnden fattade beslut om nybyggnad av enbostadshus den 29 augusti 2011. Åtgärden innebar att den föreslagna byggnationen stred mot gällande detaljplan avseende avstånd till tomtgräns samt avseende byggnadshöjden. Nämnden bedömde dock att detta var en liten avvikelse och beslut fattades efter att berörda sakägare hade fått yttra sig. Efter detta inkom sökanden med en förändring av bygglovet avseende avståndet till tomtgränsen och byggnadshöjden vilket innebär att byggnationen av enbostadshuset följde gällande detaljplan helt och hållet. Nämnden fattade beslut om reviderade ritningar den 2 november 2011. Ärendet uppfyller kraven enligt 2 kap. 6 §, 8 kap. 1 § samt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) som ska tillämpas då det handlar om byggnation inom detaljplanelagt område. Det som framförts av T N föranleder inte något ändrat ställnings-

Mark- och miljödomstolen

tagande.

Bygglovets följer planen och planens syfte. Det finns bygggrätt på tomten framför X. Eftersom det finns ett par bygggrätter framför fastigheten blir det svårt att passa in samtliga hus för att kunna behålla havsutsikten från fastigheterna. Om boden och carporten placeras bakom bostadshuset på X kommer dessa byggnader hamna närmare än 4,5 m till fastighetsgräns. Flyttas byggnader behövs nytt bygglov. Närmare placering än 3 m från fastighetsgräns kommer inte att godkännas och det oavsett om granne lämnar sitt godkännande eller ej. Man vill inte att det ska bli som så att det går bra att göra avsteg ifrån detaljplanen i de fall grannarna är överens medan det inte skulle vara möjligt för två grannar som inte är överens. Därav håller nämnden fast vid att det ska vara minst 3 m från fastighetsgräns. Det finns bygggrätt för X om 300 m<sup>2</sup>. Denna bygggrätt är inte utnyttjad fullt ut. Det är samma för tomten framför den sistnämnda fastigheten. Bygggrätten är inte utnyttjad.

### DOMSKÄL

Den 2 maj 2011 har den nya plan- och bygglagen (2010:900) trätt i kraft. Av övergångsbestämmelserna till lagen framgår att äldre föreskrifter, dvs. plan- och bygglagen (1987:10/ÄPBL) fortfarande ska gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011 och mål och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant mål eller ärende till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort.

Miljö- och byggnadsnämndens första beslut (den 29 augusti 2011) föranleddes av en ansökan om bygglov som inkom till nämnden före den 2 maj 2011, varför ÄPBL (1987:10) ska tillämpas i domstolens mål P 6745-11. Nämndens andra beslut (den 2 november 2011) grundar sig på en ansökan innehållande reviderade ritningar som inkom till nämnden efter den 2 maj 2011. I detta mål (mål M 6746-11) ska därför nya plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas vid överprövningen.

Vad gäller nämndens första beslut (den 29 augusti 2011) har länsstyrelsen gjort bedömningen att denna ursprungliga bygglovsfråga har förfallit eftersom de ursprung-

## Mark- och miljödomstolen

liga ritningarna har reviderats och har med anledning därav avskrivit målet från vidare handläggning. Emellertid gäller att två separata bygglovsbeslut avseende samma markområde gäller parallellt med varandra under sin giltighetstid så länge inget av dem upphävs. Då beslutet av den 29 augusti 2011 inte upphävts av nämnden borde därför länsstyrelsens rätteligen ha ingått i sakprövning även av detta beslut. M W har dock i mark- och miljödomstolen förklarat deras senare ansökan (inlämnandet av de reviderade ansökningshandlingarna till nämnden) även ska anses innefatta ett återkallande av den första bygglovsansökan. Vid angivet förhållande ska miljö- och byggnadsnämndens första beslut (den 29 augusti 2011) nu upphävas.

Varken 1987 eller 2011 års PBL innehåller någon möjlighet att bevilja ändring i tidigare meddelat bygglovsbeslut. Varje bygglovsbeslut måste istället vara fullständigt och stå för sig själv. Miljö- och byggnadsnämndens beslut av den 2 november 2011 är utformat enligt följande: ”De reviderade ritningarna godkänns med villkor enligt beslut 2011-08-29, § S-479”. Det kan därför i viss mån ifrågasättas om beslutet uppfyller gällande krav på bygglovsbeslut. Samtidigt har emellertid till beslutet fogats en nybyggnadskarta utvisande det reviderade utförandesättet samt utgör villkoren enligt det första beslutet del av det andra beslutet. Det kan därför trots allt anses att beslutet av den 2 november 2011 utgör ett fullständigt och förståeligt beslut.

Länsstyrelsen har i sitt beslut i ärende nr 403-6569-11 redogjort för de vid prövningen av beslutet av den 2 november 2011 relevanta lagrummen.

Vad gäller överprövningen av nämndens beslut den 2 november 2011 är det såsom länsstyrelsen konstaterat i det närmaste oundvikligt att förlorad eller försämrad utsikt kan bli följden vid om- och nybyggnationer i områden där byggnader är placerade bakom varandra i förhållande till den önskade utsikten. Ingen fastighetsägare kan räkna med att vara tillförsäkrad en utsikt för evigt. De olägenheter som T N förorsakas är inte så betydande att det föreligger skäl att upphäva det beviljade bygglovet. Överklagandet ska därför i denna del avslås.

Mark- och miljödomstolen

Det ska noteras att trots att nämndens beslut den 29 augusti 2011, S-479 upphävs ska de villkor som nämns däri även fortsättningsvis gälla för nämndens senare meddelade bygglov den 2 november 2011, S-626 båda med dnr Blov 216/11.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 15 juni 2012

Göran Stenman

---

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.