



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060203

**DOM**  
2016-04-26  
Stockholm

Mål nr  
P 7798-15

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-08-18 i mål nr P 2145-15, se bilaga

## KLAGANDE

1. BF

2. PS

## MOTPART

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun  
Box 153  
301 05 Halmstad

2. BL

## SAKEN

Uppförande av takterrass på enbostadshus på fastigheten X i Halmstads kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Halmstads kommun beslut den 28 januari 2015, BN § 12, att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus med solaltan på fastigheten X och avslår bygglovsansökan.

---

Dok.Id 1260135

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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**

**BF** och **PS** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva nämndens beslut om bygglov.

**Byggnadsnämnden i Halmstads kommun** (nämnden) och **BL** har bestritt ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**BF** och **PS**, ägare till fastigheten Y, har till stöd för sin talan hänvisat till vad som tidigare anförts samt tillagt i huvudsak följande. Den ansökta åtgärden utgör en betydande olägenhet för omgivningen. Takterrassen har en ovanlig placering ovanpå husets tak i nivå med takets högsta punkt. Ovanför detta sticker räcket upp. De klagar inte i första hand på den beskurna utsikten. De klagar på den störning som takterrassen innebär på deras hemfrid, integritet och privata sfär. Denna störning är inte tillåten enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det rättsfall som nämnden hänvisar till är inte relevant i detta ärende.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande. Takterrassen är utförd i nockhöjd i anslutning till ett tak vars lutning understiger 45 grader. Det sker ingen avvikelse gentemot fasaden mot Skallstugevägen, vilken bedöms vara beräkningsgrundande fasad. Den ansökta åtgärden bedöms därmed vara planenlig. Byggnadsverket är lokaliserat till en del av taket som befinner sig ca 16 meter från gränsen till **BF** och **PS**s fastighet. Marken sluttar relativt kraftigt åt sydöst och uppmätta markhöjder redovisar en skillnad på drygt 2,3 meter. Mark- och miljööverdomstolen har i en dom den 2 oktober 2015 i mål nr P 4499-15 i ett ärende avseende bygglov för balkong och takaltan avslagit ett överklagande med hänvisning till bland annat att åtgärden inte utgjorde en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. – Nämnden uppfattar **BF** och **PS**s överklagan som främst inriktad på hur takterrassen kommer att nyttjas. Miljöstörningar av olika slag hanteras

genom prövning enligt miljöbalken och då sker tillsyn genom Miljö- och Hälsoskyddskontoret i Halmstad.

BL har anfört i huvudsak följande. Det är inte någon rättighet för fastigheter som inte ligger i främsta byggnadslinjen att bibehålla en obruten vy ut mot havet. Konstruktionen med glasträcke utan överliggare valdes för att minimera störningen av utsikten. Någon omständighet som tyder på att åtgärden i övrigt strider mot bestämmelserna i PBL har inte framkommit.

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

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheterna X och Y.

Mark- och miljööverdomstolen gör ingen annan bedömning än underinstanserna vad gäller åtgärdens planlighet. Domstolen har då att pröva om den sökta åtgärden utgör en betydande olägenhet för klagandena enligt 2 kap. 9 § PBL.

Vid bedömningen av om en byggnad eller dess avsedda användning medför betydande olägenheter för omgivningen ska beaktas t.ex. olägenheter för grannar i form av skymd utsikt eller sämre ljusförhållanden. Även byggnadens tilltänkta användning ska beaktas för att förhindra olägenheter bestående av luftföroreningar, buller, skakningar, ljus eller andra liknande störningar som inte är helt tillfälliga. Vid bedömning av vad som utgör betydande olägenheter måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Av praxis framgår att domstolarna är tämligen restriktiva med vad som utgör betydande olägenheter.

Vad gäller påverkan på utsikten från klagandenas fastighet finner domstolen att den försämringen inte är sådan att den utgör en betydande olägenhet. Det som klagandena har gjort gällande är framförallt att byggnationen, takterrassen, stör deras hemfrid, integritet och privata sfär. Det är nyttjandet av terrassen som utgör en störning enligt dem.

Det aktuella området utgör ett mindre samhälle som är relativt tätbebyggt med fristående villor i direkt anslutning till havet. Husen ligger i en sluttning där klagandenas fastighet Y ligger högre än X. Den sökta åtgärden består av en takterrass med golvnivån placerad på sadeltakets högsta punkt och terrassen nås via en utvändigt trappa. Terrassen är också placerad på den sida av taket som ligger närmast klagandenas fastighet.

Den sökta åtgärden, med en takterrass ovanpå ett sadeltak, är inte sådan att man har anledning att förvänta sig den i området. Avståndet från terrassen till klagandenas fastighet är ca 16 meter, dvs. ett relativt kort avstånd. Takterrassens belägenhet i förhållande till klagandenas fastighet innebär att nyttjandet av takterrassen kommer att medföra en påtaglig känsla av insyn. Vid synen kunde domstolen konstatera att från takterrassen är det insyn på klagandenas fastighet i stort sett var man än befinner sig på fastigheten utomhus. Det är även insyn in i klagandenas bostad. I och med att byggnationen är belägen på takets högsta punkt och att klagandenas fastighet ligger högre än fastigheten X, hamnar byggnationen även i blickfånget från klagandenas fastighet ut mot havet. Takterrassen kommer sannolikt att användas enbart en del av året. Nyttjandet sker dock vid en tid på året då man typiskt sett vistas ute.

Mot bakgrund av vad som anförts om områdets karaktär och vad man har anledning att förvänta sig i området samt att nyttjandet av takterrassen kommer att medföra en påtaglig känsla av insyn finner Mark- och miljööverdomstolen att nyttjandet av takterrassen utgör en sådan betydande olägenhet för klagandena att bygglov inte kan beviljas. Nämndens beslut ska därför upphävas och bygglovsansökan avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Henrik Löv, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander, hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent, och tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Christian Nilsson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-08-18  
meddelad i  
Vänernsborg

Mål nr P 2145-15

### KLAGANDE

1. PS

2. BF

### MOTPART

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun  
Box 153  
301 05 Halmstad

2. BL

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Hallands läns beslut 2015-05-18 i ärende nr 403-1961-15, se bilaga 1

### SAKEN

tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X

---

### DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet, dvs. ändrar inte länsstyrelsens beslut.

---

Dok.Id 303057

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 08:00-16:00 -

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun beslutade den 28 januari 2015 att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus avseende solaltan med öppenarea ungefär 27,5 kvadratmeter. Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Hallands län av PS och BF. Länsstyrelsen avslog deras överklagande i beslut den 18 maj 2015. PS och BF har nu fullföljt sitt överklagande till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

PS och BF har yrkat att det av byggnadsnämnden beviljade bygglovet ska upphävas och har härvid anfört följande.

De begär att den, redan uppförda, takterrassen rivs och att det bygglovet upphävs. Deras argument enligt tidigare kvarstår. Takterrassen strider mot gällande plan både vad gäller antal våningar och tillåten byggnadshöjd. Takterrassen är av betydande storlek, 27,5 m<sup>2</sup> och utgör därmed en extra våning, vilket är planstridigt. Av Boverkets rapport 2014:4 avseende definitioner av byggnadshöjd och Boverkets allmänna råd, framgår att flera fasader kan vara beräkningsgrundande. Tidigare beslut grundas på att endast fasad mot gatan är beräkningsgrundande. Om även husfasaden mot nordväst blir beräkningsgrundande så överstiger räckets överkant, som utgör en förlängning av husfasaden, maxhöjden med c:a 1,5 meter. Det är därmed planstridigt. Terrassen har en tät vägg på en sida och glasräcke på tre sidor Dessutom har det byggts väggfasta soffor. Ett glasräcke blir betydelselöst om det samtidigt ar platsbyggda täta möbler som skymmer sikten.

Den minskade utsikten utgör en betydande olägenhet i sig. De solande och badande människor de tidigare såg 3 km bort på stranden är nu 30 m ifrån deras köksbord. Takterrassen har blivit en scen där de är ofrivilliga åskådare. När de kommer in i köket kan det stå en man och torka sig efter badet med en liten handduk. Han tänker troligen inte på hur väl han syns från oss. Huset hyrs ut, så det dyker ständigt upp nya personer.

De har heller inte någon privat och insynsskyddad del av sin tomt. Den omges av grannar på två sidor, en gata och en gångväg på de två andra. Gatan är en av de mest trafikerade i området med en busshållplats utanför. Gångvägen leder ner till havet som en av få trafikfria passager. Där är mycket spring, framförallt sommartid. Mot gatan och gångvägen får man räkna med en viss insyn. Grannen mot öster, har en balkong mot deras tomt. Kvar är ett område mot söder där de med hjälp av ett litet plank och häckar har kunnat sitta utan att känna sig uttittade. Nu sätts detta helt ur spel när de får en uteplats uppe på ett tak varifrån man kan se ner på den privata delen av trädgården. Det är ett helt främmande inslag på västkusten där man traditionellt har byggt uteplatser i lä för vinden och inte uppe på tak. Från terrassen ser rätt in i deras hus efter mörkrets inbrott.

De begär, i första hand, att takterrassen rivs. Skulle takterrassen accepteras begär de, i andra hand, att takterrassen placeras på takets sydsida, vilket är en naturligare placering. De begär, i tredje hand, att hela räcket utförs i glas, oavsett placering. Detta har varken byggnadskontorets handläggande tjänsteman eller länsjurist Jonas Ledelius motsatt sig. Av beslutstexten framgår att Länsstyrelsen förutsätter ett räcke helt i glas. Ett helt glasräcke är mindre plottrigt och tar en mindre del av utsikten.

- Insyn från terrassen i trädgård och hus (viktigast)
- Att de tvingas se sådant de inte vill se
- Att utsikten är förstörd från de platser där de huvudsakligen vistas
- Ständigt nya människor pga. uthyrningsverksamhet
- Trolig marknadsvärdesänkning

gör att de betraktar bygget som en mycket betydande olägenhet. Takterrassen har blivit ett intrång på hemfridsrätten och på hemfridszon som de inte kan acceptera.

### **DOMSKÄL**

Målet handläggs enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden. Handläggningen är i huvudsak skriftlig. Mark- och miljödomstolens uppgift är att gå igenom materialet för att se om länsstyrelsens avgörande är riktigt.



Vid prövningen kan domstolen endast pröva utformningen enligt bygglovet. Alternativa utformningar kan således inte prövas av domstolen.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna samt övervägt vad klagandena anfört i mark- och miljödomstolen. Domstolen finner inte skäl att göra annan bedömning än den länsstyrelsen gjort i det överklagade beslutet. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 8 september 2015

Göran Stenman  
Rådman