



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2017-11-24  
Stockholm

Mål nr  
P 2322-17

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-02-17 i mål nr P 6654-16, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. X

2. Y

Adress som 1

3. Z

4.

Adress som 3

### Motparter

1. M

2. Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun  
147 85 Tumba

## SAKEN

Bygglov på fastigheten L i Botkyrka kommun

---

Dok.Id 1375187

---

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår yrkandet om syn.
  2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Botkyrka kommun beslut den 13 maj 2016, dnr SBN 2016-000273, att ge bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad på fastigheten L i Botkyrka kommun.
-

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**X, Y, Z** och **Å** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Samhällsbyggnadsnämndens i Botkyrka kommun (nämnden) beslut om bygglov.

**M** har motsatt sig ändring, samt yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska komma till platsen för att se hur det ser ut i verkligheten.

**Nämnden** har medgett ändring.

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

**X, Y, Z** och **Å** har vidhållit det som de har anfört i mark- och miljödomstolen.

**M** har anfört i huvudsak följande: Byggnadsarean överskrider den tillåtna enligt detaljplanen, eftersom huvudbyggnaden enligt vad klagandena har angett uppgår till 63 m<sup>2</sup>. Lagändringen den 1 juli 2017 kan inte tas till stöd för att göra undantag från detaljplan. Klagandena och nämnden borde ha informerat honom om bygget.

Friggeboden står mitt framför hans utsikt mot vattnet och att dessutom ge bygglov för ytterligare ett hus som bidrar till ännu sämre utsikt och värdeminskning är helt oacceptabelt. Han kommer inte att ha kvar någon utsikt eller möjlighet till någon form av tillbyggnad. Han vill att Mark- och miljööverdomstolen ska besluta att klagandena ska flytta sin friggebod till den plats där de vill bygga sin komplementbyggnad.

**M** har bifogat plankarta, bilder m.m.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande: Detaljplanen medger en komplementbyggnad om 20 m<sup>2</sup> och denna byggrätt kan inte begränsas med hänvisning till en bygglovsbefriad friggebod. Genom den lagändring som trädde i kraft den 1 juli 2017 finns lagstöd för att bygglov ska ges för sökt komplementbyggnad. Befintligt bygglov

från 1996 medger att en huvudbyggnad om 39,5 m<sup>2</sup> uppförs. Bedömningen är att den sökta komplementbyggnaden ryms inom planens medgivna byggrätt och uppfyller plan- och bygglagens krav i övrigt.

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

Prövningen i Mark- och miljööverdomstolen omfattar endast det överklagade beslutet om bygglov för komplementbyggnaden. De handlingar och fotografier som finns är tillräckligt underlag för att avgöra målet. Mark- och miljööverdomstolen avslår därför Ms begäran om syn.

Efter en lagändring den 1 juli 2017 anges numera i 9 kap. 30 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att sådana åtgärder som har genomförts utan bygglov med stöd av 9 kap. 4–4 c §§ PBL eller motsvarande äldre bestämmelser inte ska beaktas vid bedömningen av om ett byggnadsverk eller en åtgärd överensstämmer med detaljplanen. Den nya lydelsen gäller från ikraftträdandet och blir därför tillämplig i aktuellt mål.

Detta innebär att den befintliga friggeboden inte ska beaktas vid bedömningen av om den nu aktuella komplementbyggnaden är förenlig med detaljplanen. Av handlingarna i målet framgår att det på fastigheten tidigare har getts bygglov för en huvudbyggnad om 35,9 m<sup>2</sup>.

M har anfört att huvudbyggnaden enligt de klagande själva har en byggnadsarea om 63 m<sup>2</sup> och att byggrätten därmed redan är utnyttjad. Det är riktigt att denna uppgift förekommer på den situationsplan som hör till beslutet om bygglov för komplementbyggnaden. Vid en mätning på situationsplanen är dock den del av byggnaden som upptar byggnadsarea mindre än 40 m<sup>2</sup>. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning är fasadlivet redovisat med en streckad linje, medan heldragen linje redovisar byggnadens takutsprång. Denna bedömning bekräftas vid en jämförelse med bygglovsritningen för huvudbyggnaden från 1996.

Den nu aktuella komplementbyggnaden är 20 m<sup>2</sup>. Detaljplanen medger en sammanlagd byggnadsarea om 60 m<sup>2</sup>. Komplementbyggnaden är därför planenlig i detta avseende. Inte heller i övrigt har framkommit att tillbyggnaden skulle strida mot planen. Byggnadsnämnden har därför inte heller varit skyldig att låta närboende yttra sig över ansökan (jfr 9 kap. 25 § PBL).

M har anfört att utsikten mot vattnet kommer att försämrats eller helt försvinna om komplementbyggnaden uppförs. Enligt praxis är en allvarlig begränsning av utsikten – i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt – en omständighet som kan beaktas som en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL (se RÅ 1991 not. 201). Vad som ska ses som en betydande olägenhet måste emellertid bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten. Fastighetsägare i detaljplanelagt område har i vissa fall att räkna med att en befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en bygg rätt utnyttjas. Detta innebär att även en i och för sig väsentlig begränsning av sjöutsikten för den som inte bor närmast sjön inte alltid bör anses som en väsentlig olägenhet i den mening som avses 2 kap. 9 § PBL (jfr RÅ 1991 ref. 46).

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att ett uppförande av den aktuella komplementbyggnaden inte medför en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Inte heller vad M i övrigt har anfört gör att det finns skäl att avslå ansökan om bygglov. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut att ge bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Johan Svensson och Christina Ericson, referent, samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2017-02-17  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 6654-16

### KLAGANDE

1. X

2. Y

Samma adress som 1

3. Z

4. Å

Samma adress som 3

### MOTPARTER

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun  
147 85 Tumba

2. M

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2016-10-12 i ärende nr 403-24092-2016,  
se [bilaga 1](#)

### SAKEN

Bygglov på fastigheten Botkyrka L

---

### DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 483371

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

**YRKANDE M.M.**

X, Y, Z och Å har yrkat att länsstyrelsen beslut ska upphävas och nämndens beslut fastställas. De har anfört i huvudsak följande.

Enligt gällande detaljplan för Getryggens fritidsby får där uppföras ett huvudhus om 40 m<sup>2</sup> och ett uthus om 20 m<sup>2</sup>. Båda dessa hus är bygglovspliktiga åtgärder. Den på tomten befintliga friggeboden uppfyllde vid uppförandet samtliga kriterier för vad som avses vara en friggebod. Friggeboden är bygglovsbefriad och ska därför inte betraktas som ett uthus med bygglovsplikt.

I samband med utförsäljningen av Getryggen fritidsby uppgav säljaren, Stockholms kommun, att friggebod inte räknas in i fastighetens totala byggnadsarea. Botkyrka kommuns praxis är att friggebod är bygglovsbefriad och inte ska räknas in i den totala byggnadsarean och inte anses vara ett uthus. Denna praxis återfinns också i Boverkets allmänna information kring planbestämmelser där det framgår att en friggebod inte begränsar rätten att uppföra bygglovspliktiga hus. Länsstyrelsens beslut hänger inte ihop med denna information och kommunernas praxis.

Länsstyrelsens beslut påverkar i vilken tidsföljd uthus och huvudhus uppförs vilket får orimliga och okontrollerbara konsekvenser. Om ett uthus med bygglovsplikt uppförs först och en friggebod utan bygglovsplikt uppförs därefter skulle det hanteras annorlunda än om byggnaderna uppfördes i omvänd ordning. Det kan inte ha varit lagstiftarens avsikt.

Länsstyrelsens beslut får olika konsekvenser för fastighetsägarna i Getryggens fritidsby. Botkyrka kommun har hittills gett bygglov för ett större antal fastigheter med utgångspunkten att friggebodar inte anses vara uthus. Detta får som konsekvens att de fastighetsägare som framgent söker bygglov inte kommer att få bygglov på samma villkor och att värdet på dessa fastigheter därför kommer att sjunka.

Den befintliga friggeboden på L ska inte anses vara ett uthus som beskrivs i detaljplanen.

### **DOMSKÄL**

I detta fall har friggeboden uppförts före den lovsökta komplementbyggnaden. I en sådan situation följer det av Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 3537-12, som länsstyrelsen har hänvisat till, att friggeboden ska beaktas vid prövningen av planenligheten vad gäller högsta antal komplementbyggnader på fastigheten.

Hade komplementbyggnaden istället uppförts först och det därefter planerades för uppförandet av en friggebod följer det av 10 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att en bestämmelse i detaljplanen om högsta antal komplementbyggnader inte kan utgöra hinder för att få uppföra en friggebod.

Den ordning i vilka byggnadsverk uppförs kan således få betydelse för möjligheten att exploatera en fastighet. Det är möjligen tveksamt om detta har varit lagstiftarens avsikt i fall av nu aktuellt slag. Domen från Mark- och miljööverdomstolen bekräftar emellertid att bestämmelserna i PBL, i dessas nuvarande utformning, ska tillämpas på detta sätt även i sådana fall.

Mark- och miljödomstolen finner mot bakgrund av det nu angivna och i övrigt på av länsstyrelsen angivna skäl att överklagandet ska avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 10 mars 2017.

Denny Heinefors

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Axel Henckel.