



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2023-03-20
Stockholm

Mål nr
P 2011-22

Sid 1 (7)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-01-28 i mål nr P 5349-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

BF

Ombud: Advokaterna Liman & Partners AB

Motpart

1. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland

2. EB

3. JT

Ombud för 2 och 3: Landahl Advokatbyrå KB

SAKEN

Startbesked för nybyggnad av en lovbefriad komplementbyggnad (attfallshus)
på fastigheten XXX i Gotlands kommun

Dok.Id 1908238

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnämnden, Region Gotlands beslut den 2 september 2020, MBN 2020/643, att ge startbesked för nybyggnad av ett attefallshus på fastigheten XXX i Gotlands kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

BF har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa beslutet om startbesked för nybyggnad av en lovbefriad komplementbyggnad (attefallshus) på fastigheten XXX i Gotlands kommun.

Miljö- och byggnämnden, Region Gotland (nämnden) har vidhållit sin uppfattning att startbesked kan lämnas.

EB och **JT** har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

BF har utöver vad han tidigare anfört tillagt följande.

Attefallshuset och friggeboden är inte tänkta att användas som en enhet. Frågan om och i vilken utsträckning som friggeboden påverkar utsikten ska inte ingå i bedömningen av om attefallshuset utgör en betydande olägenhet.

Enligt gällande byggnadsplan har fastigheten XXX en byggrätt upp-gående till en femtedel av fastighetens area, vilket motsvarar cirka 516 m². Den befintliga huvudbyggnaden är omkring 180 m². Det finns därmed en stor utnyttjad byggrätt om cirka 337 m² på fastigheten om man inte räknar in lovbefriade åtgärder.

Med hänsyn till detaljplanen, den utnyttjade byggrätten och den befintliga bebyggelsen på fastigheten, har **EB** och **JT** haft att räkna med ytterligare bebyggelse på **BF** fastighet i enlighet med byggrätten. De har därför också haft att räkna med att deras utsikt skulle kunna komma att skymmas och att insynen på deras fastighet skulle kunna komma att öka. I vart fall har **EB** och **JT** inte haft att räkna med att behålla utsikten utan inskränkningar.

BF fastighet är långsmal och platt. En placering av attefallshuset längre bort från grannarnas tomtgräns skulle ha liknande konsekvenser för deras utsikt som

den nu aktuella placeringen. Den enda väsentliga skillnaden med en sådan placering skulle vara att inte bara EB och JT utsikt, utan också BF egen utsikt skulle påverkas. Det lämnar ett mycket begränsat utrymme längs med fastighetens långsidor som skulle kunna bebyggas.

På sikt avser BF att bygga ut huvudbyggnaden. Avsikten är att göra en utbyggnad som fortsätter längs med fastighetens långsida. Om denna yta anses vara en alternativ placering för attefallshuset, innebär det att tillbyggnaden måste göras på en annan plats. I praktiken skulle alltså ett bifall av EB och JT talan innebära att BF inte kan utnyttja byggrätten på sin fastighet på ett rimligt effektivt sätt. Detta skulle också innebära att en tillbyggnad av huvudbygg-naden skulle behöva ske där attefallshuset idag är placerat.

Placeringen av attefallshuset avviker därutöver inte från stads- eller landskapsbilden eller platsens natur- och kulturvärden.

Nämnden har anfört följande.

Attefallshuset skymmer en del av grannarnas utsikt mot havet och detta kan upplevas som en olägenhet. Det föreligger dock inte någon betydande olägenhet. Byggnaden skulle kunna placeras på annan plats på fastigheten där den inte kommer i vägen för grannarnas utsikt. En sådan placering skulle dock medföra en stor inskränkning i hur sökanden kan disponera bebyggelsen på sin fastighet eftersom det skulle innebära att cirka två tredjedelar av fastigheten inte blir byggbar.

Ägarna till grannfastigheten har vidare inte kunnat räkna med att helt få bibehålla en oinskränkt utsikt över sökandes fastighet efter att den tidigare träddungen tagits ner.

EB och **JT** har utöver vad de tidigare anfört tillagt följande.

Vid bedömningen av om placeringen av attefallshuset utgör en betydande olägenhet ska också beaktas det faktum att attefallshuset kommer att användas tillsammans med friggeboden. Friggeboden och attefallshuset är placerade i anslutning till varandra och

är utformade så att de ska kunna användas som en enhet. Då måste den tänkta användningen kunna vägas in vid bedömningen.

Även utan friggeboden utgör attefallshuset i sig en betydande olägenhet med hänsyn till dess placering i förhållande till EB och JT huvudbyggnad. Kraven på vilka slags olägenheter som måste accepteras för bakomliggande fastigheter sänks eftersom det finns goda möjligheter att välja alternativa lokaliseringar av ett attefallshus. Detta mot bakgrund av fastighetens storlek men även eftersom en sådan åtgärd får strida mot detaljplanen och bl.a. uppföras på punktprickad mark. Den aktuella placeringen utgör en betydande olägenhet eftersom utsikten från de centrala vistelse-ytorna på EB och JT fastighet kraftigt påverkas.

Huvudbyggnaden på granntomten är placerad på ett sådant sätt att EB och JT har uppfattat att det inte är aktuellt att placera en byggnad mitt framför deras huvudbyggnad. Prövningen ska inte göras mot BF rätt att disponera över sin tomt och utnyttja den befintliga byggrätten enligt detaljplanen.

Området kännetecknas av luftiga tomter. Placeringen av ett attefallshus rakt framför en annan huvudbyggnad är inte förenlig med vare sig stads- och landskapsbilden eller natur- och kulturvärdena på platsen. Attefallshuset är inte heller placerat utifrån intresset av en god helhetsverkan.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Startbeskedet avser uppförande av en lovbefriad komplementbyggnad, ett attefallshus, (se 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen [2010:900], PBL) på en fastighet som är belägen inom ett fritidshusområde. I den byggnadsplan (dvs. detaljplan) som gäller för området framgår att det finns en byggrätt uppgående till en femtedel av den totala tomtarealen, vilket för BF fastighet motsvarar cirka 516 m². På fastigheten finns sedan tidigare en huvudbyggnad där cirka 180 m² av den angivna byggrätten har utnyttjats.

Mark- och miljööverdomstolen anser liksom länsstyrelsen att attefallshusets placering och utformning är förenligt med det s.k. anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Målet gäller därmed om placeringen av attefallshuset utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Detta med hänsyn till att byggnaden kommer att begränsa utsikten mot havet och Vitvärs fiskeläge från EB och JT fastighet. Därmed aktualiseras frågan om vilken betydelse det har vid olägenhetsprövningen att det rör sig om en lovbefriad åtgärd på en fastighet med en outnyttjad byggrätt enligt gällande detaljplan.

Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet måste områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 484 och prop. 2009/10:170 s. 417). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Enligt praxis har en fastighetsägare i ett detaljplanelagt område i vissa fall att räkna med att en befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas. Detta innebär att även en i och för sig väsentlig begränsning av havsutsikten för den som inte bor närmast havet inte alltid bör anses som en betydande olägenhet i den mening som avses 2 kap. 9 § PBL (se RÅ 1991 ref. 46).

Som mark- och miljödomstolen har redogjort för får en lovbefriad komplementbyggnad strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelse (10 kap. 2 § andra stycket PBL). Detta medför att en sådan åtgärds byggnadsarea inte räknas in i den för detaljplanen tillåtna byggrätten. Utöver den i en plan fastställda byggrätten finns således möjlighet att uppföra komplementbyggnad. När som i detta fall en betydande byggrätt återstår för en fastighet, kan i och för sig möjliga alternativa placeringar av en lovbefriad byggnad inte medföra att kravet sänks på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter.

EB och JT fastighet är belägen i andra raden av fastigheter sett från havet. BF bostadshus är långsmalt och placerat med kortsidan vänt mot EB och JT fastighet. Placeringen av bostadshuset har trots viss skymmande växtlighet gett EB och JT en förhållandevis

generös utsikt mot havet och Vitvårs fiskeläge. Trots att det rör sig om ett glest bebyggt fritidshusområde medför den stora byggrätten att EB och JT har haft att räkna med att denna utsikt inte skulle bestå oförändrad. Av utredningen framkommer att de även med attefallshuset har viss utsikt över havet och fiske-läget kvar, dels från matsalen, dels från tomten. Med beaktande av dessa omständigheter finner Mark- och miljööverdomstolen att den försämrade utsikt som attefalls-huset medför inte kan anses som en betydande olägenhet. Att attefallshuset har uppförts med en altan som ansluter till en friggebod förändrar inte detta. Vid den bedömningen finns inte skäl att ta ställning till det som EB och JT anfört om alternativa placeringar av attefallshuset. När det gäller frågan om olägenhet av insyn instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning.

Sammanfattningsvis anser således Mark- och miljööverdomstolen att det inte funnits skäl att upphäva startbeskedet. Mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut ska därför ändras och nämndens beslut om startbesked fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Sanna Pember, referent.

Föredragande har varit Erica Ehne.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-01-28
meddelad i
Nacka

Mål nr P 5349-21

PARTER

Klagande
BF

Ombud: Advokaterna Liman & Partners AB

Motparter

1. EB

2. JT

Ombud för 1 och 2: Ad Landahl Advokatbyrå KB

3. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 29 juni 2021 i ärende nr 403-4969-2020, se bilaga 1

SAKEN

Startbesked för nybyggnad av attefallshus på fastigheten XXX i Gotlands kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 740656

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 40
E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

BF lämnade i mars 2020 in en anmälan för uppförande av ett attefallshus på fastigheten XXX till Miljö- och byggnämnden vid Region Gotland, varefter nämnden beslutade om startbesked. Nämndens beslut överklagades av EB och JT, ägare till grannfastigheten YYY. Länsstyrelsen i Gotlands län beslutade att upphäva nämndens beslut om startbesked och att återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen konstaterade att det under handläggningen framkommit nya uppgifter om andra byggnadsåtgärder på den aktuella fastigheten som kunde påverka förutsättningarna för startbesked och att det ankom på nämnden att som första instans pröva om startbesked kunde ges utifrån omständigheterna i ärendet. BF överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som avslag överklagandet. Mark- och miljödomstolens dom överklagades av nämnden till Mark- och miljööverdomstolen som avvisade överklagandet den 19 januari 2021.

BF lämnade den 1 september 2020 in en ny anmälan av ett attefallshus på fastigheten XXX till nämnden som beslutade om startbesked den 2 september 2020. EB och JT överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut om startbesked. Länsstyrelsens beslut har nu överklagats av BF till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avslag den 21 december 2021 BF yrkande om syn på fastigheten.

YRKANDEN M.M.

BF har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva läns-styrelsens beslut och att nämndens beslut om startbesked ska stå kvar.

Till stöd för sitt överklagande har han anfört i huvudsak följande: Det stämmer inte att attefallshuset helt blockerar utsikten över fiskeläget från poolområdet och köket

eller att utsikten över fiskeläget och havet bakom helt har försvunnit. Grannarna har fortfarande en inte obetydlig utsikt över fiskeläget från poolområdet och köket. Utgångspunkten för länsstyrelsens beslut har således varit felaktig. Med hänsyn till den utsikt över fiskeläget som grannarna faktisk har innebär uppförandet av attefallshuset inte en betydande olägenhet för dem. Det gäller särskilt eftersom startbeskedet är i enlighet med den byggrätt som detaljplanen ger. Under sådana omständigheter får grannarna acceptera väsentliga begränsningar av sin utsikt. Han ifrågasätter också länsstyrelsens bedömning att inskränkt eller utebliven utsikt över fiskeläget från poolområdet och köket utgör en betydande olägenhet.

Grannarna har åtnjutit en i princip obegränsad utsikt över fiskeläget i endast ungefär tre år, vilket är en i sammanhanget mycket kort tid. Länsstyrelsens beslut medför att hans möjligheter att disponera över sin fastighet kraftigt begränsas. Grannarna har dessutom haft att räkna med att byggnad enligt byggrätten skulle kunna uppföras. Utsikten över Vitvärs fiskeläge, eller utsikten från poolområdet och köket, är inte så skyddsvärd som länsstyrelsen tycks anse. Detta är omständigheter som ska beaktas vid intresseavvägningen mellan å ena sidan grannarnas intresse av utsikt över fiskeläget från poolen och köket, och å andra sidan hans rätt att disponera sin fastighet och byggrätten enligt detaljplanen.

DOMSKÄL

Det kan noteras att förutsättningarna i detta mål skiljer sig från vad som var fallet i mark- och miljödomstolens dom den 20 november 2020 i mål nr P 6687-20. Då avsågs ett plank att uppföras mellan attefallshuset och friggeboden. Eftersom planket bedömdes vara en bygglovspliktig åtgärd betraktades hela enheten, byggnader, plank och altan, som bygglovspliktig. Under länsstyrelsens platsbesök i juni 2021 uppgav BF att det inte längre kommer att uppföras ett plank mellan friggeboden och attefallshuset. På de nya ritningarna som gavs in i september 2020 finns inte heller något plank inritat. Bedömningen av ärendet ska därför ske utifrån dessa nya förutsättningar.

Ett attefallshus ska vara fristående. Det innebär att attefallshuset inte får byggas ihop med någon annan byggnad på tomten. Med begreppet byggas ihop menas när två byggnader placeras direkt mot varandra och även då de står en bit ifrån varandra och byggs ihop med exempelvis ett tak. I det här fallet har attefallshuset uppförts tillsammans med en altan som ansluter till en friggebod. Altanen har uppförts längs med markytan och ger inte ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad (jfr bl.a. RÅ 2009 ref. 67). Altanen är därmed inte bygglovspliktig. Altanen innebär inte heller att attefallshuset och friggeboden sammanbyggs på ett sätt att de ska ses som en enhet. Attefallshuset är därmed fristående.

Frågan i målet är om placeringen av attefallshuset utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL med hänsyn till att byggnaden kommer att begränsa utsikten mot havet från EB och JT fastighet. Av praxis framgår att vid bedömningen av om en åtgärd innebär en betydande olägenhet beaktas om fastigheten omfattas av detaljplan och om åtgärden utförs i enlighet med i planen medgiven byggrätt (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12 och den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12).

I detta fall avser den sökta åtgärden ett attefallshus. För att ett attefallshus ska vara bygglovsbefriat gäller vissa krav ifråga om byggnadens placering. Byggnaden måste uppföras i omedelbar anslutning till bostadshuset och med visst avstånd till gräns. Däremot får ett attefallshus strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, se 10 kap. 2 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900). Mot denna bakgrund finns det goda möjligheter att överväga alternativa lokaliseringar av ett attefallshus. Det betyder att kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter sänks.

Av underlaget i målet, bl.a. bilderna som länsstyrelsen har tagit vid sitt platsbesök, framgår att det på fastigheten Arde Alsarve 1:46 redan har uppförts en friggebod som innebär viss påverkan på utsikten från fastigheten YYY mot havet. Av bilderna framgår att med det attefallshus som nu uppförts bredvid friggeboden skymms merparten av utsikten mot Vitvärns fiskeläge och havet från

fastigheten YYY. EB och JT har haft en mer eller mindre fri utsikt över fiskeläget från sin fastighet innan uppförandet av attefallshuset. Området är glesbebyggt och de har inte haft att räkna med sådan skymd utsikt med hänsyn till områdets karaktär. Även med hänsyn till att attefallshuset måste placeras i omedelbar närhet till bostadshuset och med visst avstånd till fastighetsgränsen, bedömer domstolen att det finns alternativa utformningar och lokaliseringar som innebär att utsikten från fastigheten YYY inte skymms i samma utsträckning. Mark- och miljödomstolen instämmer sålunda i länsstyrelsens bedömning att attefallshusets placering innebär en betydande olägenhet för EB och JT.

När det gäller frågan om insyn instämmer mark- och miljödomstolen i den bedömning som länsstyrelsen har gjort.

Förutsättningar för att bevilja startbesked för attefallshuset föreligger inte. Överklagandet ska med anledning av detta avslås.

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

Överklagande senast den 18 februari 2022.

Malin Wik

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Wik, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit tingsnotarien Lisa Andréen.