



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-08-21 i mål nr P 1987-23, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. T.P.

2. M.S.

### Motpart

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun  
131 81 Nacka

2. M.Z.

Ombud: T.T.

## SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Nacka kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**T.P.** och **M.S.** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut att upphäva bygglovet.

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun** (nämnden) och **M.Z.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**T.P.** och **M.S.** har anfört i huvudsak följande. Genom den sökta byggnationen kommer sjöutsikten från merparten av de fönster som idag har sjöutsikt samt från altanen att försvinna. Känslan av instängdhet blir betydande. Tillbyggnaden kan förväntas leda till en värdeminskning på deras fastighet i storleksordningen 1 000 000–1 500 000 kr. En värdeminskning av denna storlek bör i sig betraktas som en betydande olägenhet. Vid beaktande av kommunens krav att områdets karaktär och skala ska bevaras bör uppmärksammas att vid försäljning av marken 1989 bestämde säljaren att området närmast vattnet inte fick bebyggas.

**T.P.** och **M.S.** har i Mark- och miljööverdomstolen givit in en artikel om utsiktens påverkan på bostadspriserna och ett utlåtande avseende värdeminskning på deras fastighet.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande. Utsikten från **T.P.s** och **M.S.** fastighet kommer att förändras. Graden av påverkan på utsikten mot vattnet är inte försumbar och det är en svår bedömning att avgöra var gränsen för betydande olägenhet går i det enskilda fallet. Den sökta tillbyggnaden påverkar utsikten i väster. Utsikten i norr och öster påverkas inte men nivåskillnader och växtlighet innebär att sikten i dessa riktningar inte är fri. Att ett beviljat bygglov kan påverka intilliggande fastigheters marknadsvärde utgör inte skäl för att en åtgärd innebär en betydande olägenhet. Nämnden vidhåller sin bedömning att den sökta tillbyggnaden inte innebär en betydande olägenhet.

M.Z. har anfört i huvudsak följande. Området Hästhagen är inte småskaligt utan av tätbebyggd karaktär. Tillbyggnaden avviker inte från områdets karaktär eller förhållandena på orten i övrigt. Viss bebyggelse som begränsar utsikten kan vara att räkna med. Höjdskillnaden mellan de berörda fastigheterna är inte avsevärd. T.P.s och M.S. fastighet ligger dock något högre än hans fastighet. Utsikten från deras fastighet mot väst och nordväst är bruten av träd och annan växtlighet. Den kan per definition inte kallas ”slående” eller ”särskilt vacker”. Utsikten över vattnet försvinner inte till den grad som det görs gällande. Det bör beaktas att T.P. och M.S. har ytterligare en uteplats i norr och en inglasad veranda med ovan-påliggande balkong i söder. Tillbyggnaden utgör inte en betydande olägenhet för om-givningen och den befarade värdeminskningen på grund av minskad sjöutsikt utgör inte heller en sådan olägenhet.

M.Z. har i Mark- och miljööverdomstolen givit in ytterligare illustrationer av hur utsikten påverkas.

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

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på bygglovsfastigheten (X) och T.P.s och M.S.s fastighet (Y). Synen på den senare fastigheten har också innefattat iakttagelser av utsikten inifrån samtliga delar av bostadshuset.

Från synen noterar Mark- och miljööverdomstolen att båda fastigheterna är relativt stora och har ett fritt läge, dock med växtlighet, bl.a. äldre träd främst på de norra delarna av fastigheterna, som gränsar till naturmark. Klagandenas bostadshus är högre beläget än det befintliga bostadshuset på bygglovsfastigheten och avståndet mellan de båda husen är relativt långt, mer än 20 m. Marken söder om klagandenas fastighet är obebyggd och de har väl tilltagna öppna, gräsbevuxna tomtor åt söder och öster. Inifrån deras bostadshus har rummen åt väster viss sjöutsikt. Detsamma gäller från terrassen åt samma väderstreck.

Vad som utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska bedömas med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten. En allvarlig begränsning av utsikten, i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt, är en omständighet som kan beaktas vid bedömningen. Såsom mark- och miljödomstolen har konstaterat innebär det förhållandet att det inte finns någon detaljplan för området att kravet på vilka olägenheter som måste accepteras av omgivningen sänks. (Se RÅ 1991 not. 201 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12.)

Mark- och miljööverdomstolen har vid synen kunnat konstatera att den nuvarande sjöutsikten åt väster från klagandenas bostadshus är begränsad till följd av det befintliga bostadshuset på bygglovsfastigheten samt av växtlighet. Detta gäller framför allt utsikten från altanen och utrymmena i den södra delen av huset. Tillbyggnaden innebär att sjöutsikten mot väster kommer att försvinna från dessa delar. Däremot kommer sjöutsikten från altanen mot nordväst inte att påverkas på något nämnvärt sätt. Detsamma gäller i stor utsträckning utsikten i den riktningen från rummen i den norra delen av byggnaden, bl.a. från köket och sällskapsrummet. Med hänsyn till avståndet mellan bostadshusen och då klagandenas hus är högre beläget kan tillbyggnaden inte heller bedömas medföra en känsla av instängdhet. Detta också med beaktande av de alternativa uteplatser – i bl.a. söderläge – som finns att tillgå samt den sjöutsikt som kvarstår.

Det är fråga om ett tätbebyggt bostadsområde med ett läge i närheten av centrala Stockholm. Trots att det inte finns en detaljplan har därför klagandena haft att förvänta sig att bebyggelsen kan förändras och förtätas (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 mars 2023 i mål nr P 2439-22). Det som klagandena har fört fram med anledning av den under 1989 genomförda överlåtelsen och fastighetsregleringen av markområdet närmast vattnet förändrar inte den bedömningen.

Vid en sammantagen bedömning finner Mark- och miljööverdomstolen att den sökta tillbyggnaden inte påverkar klagandenas utsikt i en sådan utsträckning att den innebär en betydande olägenhet för dem i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det klagandena har anfört om den befarade värdeminskningen för deras fastighet leder inte till någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Åsa Hanna, referent, samt tekniska rådet Mats Kager och hovrättsrådet Catharina Adlercreutz.

Föredragande har varit Nina Hedvall Nordebo.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-08-21  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 1987-23

## **PARTER**

### **Klagande**

M.Z.,

Ombud: T.T.,

### **Motpart**

1. Hästhagens Villaägarförening
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun, 131 81 Nacka
3. T.P.,
4. M.S.,

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2023-02-24 i ärende nr 403-59395-2022, se bilaga 1

## **SAKEN**

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och för ett garage på fastigheten X i Nacka kommun

---

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår M.Z.s yrkande om syn.
  2. Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommuns beslut den 21 september 2022 i ärende nr B 2022-000523, § 104, att bevilja bygglov för tillbyggnad på fastigheten X.
-

### **BAKGRUND**

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i Nacka kommun (nämnden) beslutade den 21 september 2022 att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och ett garage på fastigheten X. Hästhagens Villaägarförening, T.P. och M.S. överklagade nämndens beslut att beviljat bygglov till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som den 24 februari 2023 beslutade att dels upphäva beslutet i den del som avsåg bygglov för tillbyggnad, dels avslå överklagandet i den del som avsåg bygglov för garage. M.Z., ägare till fastigheten X, har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

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

M.Z. har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska fastställa nämndens beslut om bygglov för tillbyggnad. Han har också yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn. Till stöd för sin talan har han redogjort för bestämmelser och hänvisat till domar från Mark- och miljööverdomstolen i mål nr P 10223-12, P 11281-12, P 9631-16, P 4945-15 samt RÅ 1991 not 201. Han har utöver ovanstående anfört i huvudsak följande.

Fastigheten X ligger utom detaljplanelagt område men inom samman-hållen bebyggelse som är tätbebyggt av småhus. Av gällande översiktsplan framgår att områdets karaktär och skala bör behållas och att det inte planeras någon ny bebyggelse men enstaka kompletteringar kan vara aktuella. Nämnden beviljade den 21 september 2022 bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och nybyggnad av garage på den grunden att den sökta åtgärden bedöms uppfylla de krav som följer av 9 kapitlet 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Fastigheten bebyggs med en byggnadsarea som motsvarar den exploateringsnivå som finns i närområdet, och den sökta byggnadens höjd och antal våningar motsvarar andra enbostadshus i närområdet. Tillbyggnadens placering och utformning bedöms inte innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

När det gäller sjöutsikt kan det innebära en betydande olägenhet om denna helt, eller nästan helt, försvinner. Utsikten mot vattnet från grannfastigheten Y kommer att förändras på den västra sidan där tillbyggnaden kommer att placeras men utsikten mot vattnet i norr och öster påverkas inte av tillbyggnaden. Tröskeln för vad som kan innebära en betydande olägenhet är relativt hög. I ett tätbebyggt område får man räkna med att viss insyn finns mellan grannar och att en utsikt kan påverkas av grannes byggnad. För den så kallade Strandparken inom fastigheten Z bedöms inte heller tillbyggnaden innebära en betydande olägenhet för omgivningen.

Anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL är uppfyllt mot bakgrund av den varierande exploateringsgrader i Hästhagen och den sökta tillbyggnadens storlek och volym.

Länsstyrelsens bilder från platsbesöket visar inte i vilken grad utsikten försvinner och redovisar inte heller vilken typ av utsikt som skulle försvinna. Fotodokumentationen är inte tydlig i sin framställning. Den utsikt som grannfastigheten har mot väster består idag av träd (främst tallar) och annan vegetation, glimtar av vattnet och på andra sidan Järlasjön stadsbebyggelser Järla sjö med flera. Grannfastigheten Y är mycket bevuxen av tallar och annan vegetation som omgärdar bostadshuset och som begränsar sjöutsikten mot såväl väst som norr. Fastigheten Z – benämnd Strandparken - som löper nedanför här aktuella fastigheter är också beväxt av högresta träd och annan vegetation. Placeringen av tillbyggnaden skulle därför inte påverka miljön vid vattnet och Strandparken för bland annat att höjdskillnaden är stor (se nybyggnadskartan, medelmarknivån på den del av X ligger på +21,57 m och marknivån vid Y på mellan +24,00 och +25,00 m. Avstånd mellan aktuella byggnader och tillgången till dagsljus måste också beaktas vid bedömningen av den utsikt som påverkas. Strandparken är ett allemansrättsligt tillgängligt strandområde.

Enligt utblicksanalysen från arkitektfirman Lugnet Arkitektur AB skulle sjöutsikten från altanen på grannfastigheten Y vara oförändrad till 55 procent. Från köket skulle den vara oförändrad till 60 procent och från vardagsrummet skulle den



vara oförändrad till 80 procent. Från andra våningen blir sjöutsikten ännu mindre påverkad. Det är således inte korrekt att som länsstyrelsen påstå att ”den sjöutsikt som idag finns i väster i princip helt försvinner och ersätts av en huskropp. Detta gäller samtliga våningsplan och från husets samtliga sällskapsdelar samt husets enda uteplats. Viss sjöutsikt kommer dock att kvarstå i nordväst.” Utsikten i väst är redan påverkad av det befintliga bostadshuset och det är riktigt att en ograverad västlig utsikt inte ens finns idag. Det ska vidare tilläggas att det utöver altanen finns ytterligare en uteplats med avgränsande staket mot branten på grannfastighetens norra sida samt en inglasad veranda med ovanpåliggande balkong i söder.

Det är endast mycket väsentliga begränsningar av den utsikt som med hänsyn till förhållandena är möjlig att bevara för dem vilkas fastigheter inte ligger närmast vattnet som kan anses utgöra betydande olägenheter enligt 2 kap. 9 § PBL. Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses vara betydande och av praxis framgår att domstolarna är restriktiva vid sina bedömningar. I aktuellt ärende ligger båda fastigheterna främst och längs med Järlasjöns strand och det är endast i västlig riktning som grannfastigheten ligger bakom X. Inom ett tätbebyggt område som Hästhagen kan det förväntas att utsikten från en fastighet kan komma att förändras i samband med att närboende och grannar vill utveckla sina fastigheter med tillbyggnader, uteplatser och andra byggnadsverk. I förevarande fall förändras sjöutsikten för Y men frågan är om olägenheten är en sådan väsentlig begränsning av utsikten att den inte behöver accepteras.

En utsikt kan beskrivas objektivt och sakligt men en upplevelse är per definition alltid subjektiv och värderande. Det kan konstateras att en begränsning av ”en obruten utsikt över orörd natur såsom alvarsmark eller hav” tillmäts större betydelse vid bedömning av vad som utgör en betydande olägenhet än en så kallad bruten sikt. Det är i förevarande ärende inte fråga om en begränsning av en fri sikt över öppna vidder eller hav utan en västlig utsikt som består av mycket träd, annan vegetation, vatten och stadsdelsbebyggelse på andra sidan Järlasjön.

Det av länsstyrelsen upphävda bygglovet uppfyller samtliga krav som följer av 9 kapitlet 31 § PBL. Den sökta tillbyggnaden medför inte heller en betydande olägenhet för omgivningen. Det är visat genom utblicksanalysen och ingiven fotodokumentation att utblicken från grannfastigheten Y endast påverkas i mindre omfattning och att utsikten i väst mot vattnet redan är påverkad av befintligt bostadshus, träd, vegetation och stadsdelsbebyggelsen Järila sjö.

**T.P. och M.S.** har på eget initiativ yttrat sig i målet och anfört i huvudsak följande. M.Z.s analys av utsikten, som påstås vara objektiv och saklig, utgår endast från tre egenvalda extrempunkter åt väster. Därvid påstår M.Z.s att länsstyrelsens slutsats, efter juristernas protokollförda och diskussionsfria besök, med fotografier från husets *alla* fönster, skulle vara ”subjektiv” och mindre pålitlig. Länsstyrelsens jurister har sakligt och objektivt utgått i bedömningen från varje fönster med någon sjöutsikt idag. Med en objektiv och saklig tillämpning av M.Z.s utsiktsanalysmetod skulle de allra flesta av dessa fönster, efter den blockerande tillbyggnaden, ha noll procent sjöutsikt kvar.

M.Z.s inlämnade fotodokumentation och flygfoton är missvisande. Det är till exempel inte bara ”glimtar av vattnet” som syns mellan stammarna på de mycket höga tallarna utan en klar och tydlig sjöutsikt.

Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 10223-12 är högst relevant. Fallet gällde ett icke planlagt område där viss sjöutsikt kvarstod efter byggnationen. M.Z. menar att domen från MÖD inte är relevant för bedömningen i detta mål med motiveringen att Hästhagen och utsikten, till skillnad från Gotlands västra kust som var aktuellt i mål nr P 10223-12, skulle sakna särskild skönhet och unik karaktär. Den sjöutsikt mot väster som de helt riskerar att förlora, en utsikt som sträcker sig längs hela Järilasjön ända in till Södermalm, anser många ha en sällsynt skönhet.

Till sitt yttrande har T.P. och M.S. bifogat foton över platsen.

Hästhagens Villaägarförening, T.P. och M.S. har beretts tillfälle att yttra sig över M.Z.s överklagande.

## **DOMSKÄL**

### **Frågan om syn**

Mark- och miljödomstolen ska hålla syn på stället om det behövs (se 3 kap. 5 § lag om mark- och miljödomstolar [2010:921]). Bedömning av om syn behövs ska göras med hänsyn till målets beskaffenhet och den utredning som finns i målet (prop. 2009/10:215 s. 204). Med hänsyn till den utredning som finns tillgänglig i målet bedömer domstolen att målet är så utrett som dess beskaffenhet kräver (se 12 § lagen om domstolsärenden [1996:242]). Med hänsyn härtill ska M.Z.s yrkande om syn avslås.

### **Rättsliga utgångspunkter**

Enligt 9 kap 31 § plan- och bygglagen (PBL) ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I 2 kap. 9 § PBL föreskrivs bl.a. att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen.

Vid bedömningen av om en byggnad eller dess avsedda användning medför betydande olägenhet för omgivningen ska beaktas t.ex. olägenheter för grannar i form av skymd sikt eller sämre ljusförhållanden. Vidare måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten (se prop. 1985/86:1 s. 484). Enligt praxis är en allvarlig begränsning av utsikten – i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt – en omständighet som kan beaktas vid tillämpningen av bestämmelsen (se RÅ

1991 not. 201). Det är alltså endast mycket väsentliga begränsningar av en utsikt som enligt praxis kan anses utgöra en betydande olägenhet.

### **Domstolens bedömning i sak**

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet och kan konstatera följande. Det sökta bygglov avser i aktuell del en tillbyggnad till det befintliga bostadshuset på fastigheten X. Fastigheten ligger i området Hästhagen, som inte är detaljplanelagt. Tillbyggnaden ska, liksom det befintliga huset, uppföras i två våningar med källare. Både X och grannfastigheten Y, vars utsikt skulle påverkas av tillbyggnaden, är belägna på en höjd över Järlasjön och det finns inga byggnader mellan fastigheterna och sjön. Av gällande översiktsplan framgår bland annat att Hästhagen består av småhusbebyggelse från i huvudsak 1900-talets första hälft, att områdets karaktär och skala bör behållas och att någon ny bebyggelse inte planeras i området men att enstaka kompletteringar kan vara aktuella.

Domstolen bedömer i likhet med nämnden att tillbyggnaden uppfyller de krav som följer av 9 kap. 31 § PBL när det bland annat gäller hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan (se 2 kap. 6 § 1 st. 1 p. PBL).

Det är ostridigt att placeringen av tillbyggnaden kommer att begränsa utsikten över Järlasjön från grannfastigheten Y och särskilt från bostadshusets västra delar med uteplats. Frågan i målet blir därför om den påverkade utsikten skulle innebära en sådan betydande olägenhet för omgivningen som enligt 2 kap. 9 § PBL bör medföra att bygglov inte beviljas.

För X finns ingen detaljplan som reglerar ny bebyggelse i det aktuella området, vilket innebär att fastighetsägarna inte har någon fastställd byggrätt av viss omfattning. Kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter sänks därmed (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den

4 juni 2013 i mål nr P 10223-12, den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12 samt RÅ 1991 not. 201).

Även om tillbyggnaden enligt ansökan medför en begränsning av utsikten från grannfastigheten Y anser domstolen att åtgärden inte medför en sådan känsla av instängdhet eller betydande försämring av utsikten som det var fråga om i Mark- och miljööverdomstolens ovan nämnda avgöranden i mål P 10223-12 och P 11281-12. Domstolen anser vidare att området är av sådan sammanhållen och tätbebyggd karaktär att viss nybebyggelse som begränsar utsikten kan förväntas av grannarna (jfr mark- och miljööverdomstolens dom den 22 februari 2017 i mål nr P 9631-16).

Sammantaget finner domstolen att olägenheten för omgivningen inte är av sådan betydelse att sökt bygglov för tillbyggnaden ska vägras med hänvisning till 2 kap. 9 § PBL. Nämndens beslut den 21 september 2022 att bevilja bygglov för tillbyggnaden ska därför fastställas.

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

Överklagande senast den 11 september 2023.

Katarina Winiarski Dol

Malin Danielsson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Malin Danielsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Lidholm.