



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060106

DOM
2013-06-04
Stockholm

Mål nr
P 10223-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-10-29 i mål nr P 3875-12, se bilaga

KLAGANDE

1. H W

2. U W

Ombud för 1-2: I A och S S

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland

2. M B

3. H S

4. M S

SAKEN

Bygglov på fastigheten X i Gotlands kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

H Ws och U Ws överklagande lämnas utan bifall.

Dok.Id 1072170

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
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN M.M I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

H W och U W har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer det av Byggnadsnämnden Region Gotland (nämnden) meddelade bygglovets för gäst- och bastubyggnaden.

M B, H S och M S har bestritt ändring.

Till stöd för sin talan har **H W och U W** anfört sammanfattningsvis följande utöver vad de uppgett i underinstanserna. På grund av den höga och täta vegetationen på X har det tidigare inte funnits någon utsikt från M Bs bostadshus. Eftersom de avverkat skog och en vildvuxen häck som var ca fem meter hög, samt rivit den byggnad som tidigare fanns på fastigheten har en tillfällig utsikt uppstått. Där gäststugan nu är placerad fanns tidigare en stor oxel. Skog har återplanterats och det är uppenbart att utsikten är temporär, även om viss utsikt på grund av skogsavverkningen kan ha funnits under den tid när M B uppförde sitt bostadshus. Bedömningen av om väsentlig olägenhet föreligger måste göras med utgångspunkt från hur det såg ut på platsen innan avverkningen. Eventuell påverkan på en utsikt som endast är tillfällig kan inte anses utgöra en väsentlig olägenhet. M Bs fastighet är dessutom belägen en bit bort från strandkanten och utsikten bör därför värderas något lägre än för en fastighet som är belägen i nära anslutning till stranden. Det bör också läggas M B, H S och M S till last att de framfört synpunkterna om utsiktsbegränsning först i ett sent skede av bygglovsprocessen. Enligt den tidigare fastighetsgränsen var byggnaderna placerade 5,1 meter från H och M Ss fastighet. Fastighetsbestämningen som senare genomfördes medförde att byggnaderna kom att hamna närmare fastighetsgränsen än vad som var avsett. Detta förändrar emellertid inte bygglovets giltighet. Mark- och miljödomstolens slutsats att utsikten skymms stämmer inte överens med de bilder som domstolen tagit vid syn på platsen. Det vore för övrigt oproportionerligt och oskäligt betungande om bygglovets skulle upphävas. Byggnaden har uppförts i tron att beslutet hade vunnit laga kraft. Byggnaden är uppförd enligt beviljat lov och marknivån har inte ändrats. Byggnadens höjd är som lägst 3,35 meter och som högst 3,70 meter.

Som bevisning har H W och U W åberopat fotografier av tidigare vegetation på fastigheten, mark- och miljödomstolens protokoll från undersökning den 13 september 2012, utlåtanden från fastighetsmäklaren L B, M L och trädgårdsmästare S M, länsstyrelsens protokoll från syn på platsen den 28 november 2007 samt Lantmäteriets fastighetskarta från 2012. De har även ingett ett yttrande från S R.

M B, H S och M S har sammanfattningsvis anfört följande utöver vad de tidigare uppgett. Gäst- och bastubyggnaden är alltför omfattande och skrymmande och utgör en väsentlig olägenhet för dem. Den har placerats och utformats på ett sätt som inte är förenligt med god sed och grannsämja. De fotografier som presenterats är inte rättvisande och övriga åberopade utlåtanden saknar bevisvärde. Det är inte relevant hur många träd som tidigare funnits eller som planeras i framtiden på fastigheten X. Gäst- och bastubyggnaden medför att M Bs havsutsikt försvinner, vilket i sig är tillräckligt för att fastställa mark- och miljödomstolens dom. Dessutom har byggnaden placerats för nära fastighetsgränsen utan deras medgivande eller något samråd. Anledningen till detta är att H W och U W gjort en felaktig ny tomtgränsdragning, vilken senare korrigerats av Lantmäteriet. Eftersom byggnaden uppförts på egen risk innan bygglovets vunnit laga kraft och trots oklarheter kring fastighetsgränsen är det inte oproportionerligt att den rivs. Mark- och miljööverdomstolen bör därvid beakta att byggnaden uppförts i strid med fasadritningen och avviker från beviljat lov. Utsikten från altanen på framsidan av H Ss och M Ss bostadshus är nu helt förbyggd, vilket de upplever som mycket besvärande. De förstod inte av den ritning de fick del av inför bygglovsprövningen att byggnaderna skulle bli så pass höga.

M B, H S och M S har inlämnat fotografier på fastigheten X vid tiden för M Bs nybygge samt på de nya byggnaderna på X sedda från H Ss och M Ss uteplats.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

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

Tillämpliga bestämmelser framgår av mark- och miljödomstolens dom.

Frågan i målet är om den gäst- och bastubyggnad som H W och U W uppfört har placerats och utformats på ett sådant sätt att den medför en betydande olägenhet för M B eller H S och M S i den mening som avses i 3 kap. 2 § äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Vad som ska ses som en betydande olägenhet enligt 3 kap. 2 § ÄPBL måste bedömas bl.a. med utgångspunkt i ett områdes karaktär och förhållandena på orten. 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 (RÅ 1991 not. 201). Fastighetsägare i detaljpanelagt område har i vissa fall att räkna med att befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas. För att en byggnads placering och utformning ska underkännas i ett sådant område krävs därför förutom att den olägenhet som uppstår är betydande att det går att utnyttja detaljplanens byggrätt på ett likvärdigt sätt. Vad som kan krävas är att byggnader som ligger närmare sjön – inom ramen för den tillåtna byggrätten enligt detaljplanen – placeras och utformas så att vattenspeglarna inte onödigtvis helt eller till betydande del skyms för dem vars byggnader är placerade längre bort (se t.ex. RÅ 1991 ref. 46 och MÖD:s dom den 4 februari 2013 i mål nr P 5735-12).

Som underinstanserna konstaterat finns ingen detaljplan som reglerar ny bebyggelse i det nu aktuella området, vilket innebär att fastighetsägarna inte har någon fastställd byggrätt av viss omfattning. Enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning sänks därmed också kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter (jfr. RÅ 1991 not. 201).

Mark- och miljööverdomstolen har vid synen konstaterat följande. Fastigheterna är belägna relativt högt över havet intill en brant stupande sluttning på Gotlands västra

sida, vilket ger en slående utsikt över havet och kuststräckan vid Högklint. Klagandenas fastighet är liksom Ss fastighet belägen närmast havet, medan M Bs fastighet ligger bakom dessa. Från M Bs bostadshus kvarstår trots nybyggnationen på klagandenas fastighet viss havsutsikt över Ss fastighet. Från uteplatsen på östra sidan av H och M Ss bostadshus och från husets östra och norra delar har utsikten över havet och Högklint i det närmaste helt avskärmats av nybyggnationen, främst genom uppförandet av den nu aktuella gäst- och bastubyggnaden. I bostadshusets sällskapsdelar och från husets västra sida kvarstår det mesta av utsikten.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning

Genom inlämnade fotografier m.m. är det visat att klagandenas fastighet tidigare har haft en vegetation som verkat avskärmande på havsutsikten från främst M Bs bostadshus. Också med hänsyn till den tidigare förekommande vegetationen har emellertid den nya bebyggelsen medfört en begränsning av utsikten. Utsiktsbegränsningen innebär enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning att en olägenhet uppstått för M B, H S och M S.

Frågan är om olägenheten ska anses vara betydande på det sätt som avses i 3 kap. 2 § ÄPBL. Eftersom det inte finns någon detaljplan för området har M B, H S och M S inte haft att räkna med att en så pass omfattande byggnation skulle komma att uppföras på H Ws och U Ws fastighet. Huvudbyggnaden utnyttjar i princip hela fastighetens bredd och gäst- och bastubyggnaden är placerad mycket nära gränsen till H och M Ss fastighet. Området är inte heller tätbebyggt eller annars av sådan karaktär att en sådan bebyggelse varit att räkna med. Vid synen kunde konstateras att det finns goda möjligheter att placera gäst- och bastubyggnaden på ett sätt som minskar olägenheterna för de kringliggande fastigheterna. Trots att viss utsikt från M Bs och Ss bostadshus kvarstår gör Mark- och miljööverdomstolen, främst med hänsyn till platsens unika karaktär och utsikt samt den uppförda gäst- och bastubyggnadens storlek, utformning och placering, i kombination med huvudbyggnadens placering och utformning, sammantaget bedömningen att en väsentlig olägenhet enligt 3 kap. 2 § ÄPBL uppkommit för dem. H Ws och

U Ws överklagande av mark- och miljödomstolens dom ska därför lämnas utan bifall.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv, Mikael Hagelroth och Peder Munck, referent, samt tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander. Föredragande har varit Lina Österberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen
Enhet 4

DOM
2012-10-29
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 3875-12

KLAGANDE

1. M B

2. H S

3. M S

Ombud för 1 och 3: H S

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland, 621 81 Visby

2. H W

3. U W

SAKEN

Bygglov

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Gotlands län beslut 2012-06-21 i ärende nr 403-1804-12, se [bilaga 1](#)

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsens beslut upphäver Mark- och miljödomstolen Byggnadsnämndens, Region Gotland, beslut den 24 mars 2011, ärende nr BN 2011/688, om bygglov på Gotland X, till den del därigenom bygglov meddelats för nybyggnad av gäst- och bastubyggnad på fastighetens norra sida.

Dok.Id 291995

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

YRKANDEN M.M.

M B samt H och M S, i det följande M B m.fl. har, som deras talan slutligen har bestämts, yrkat att det överklagade beslutet ska i första hand undanröjas och i andra hand upphävas. Dessutom har M B m.fl. yrkat att domstolen håller syn.

Till stöd för sin talan har M B m.fl. anfört i allt väsentligt vad som antecknats i länsstyrelsens beslut. Därutöver har M B m.fl. gjort följande tillägg. Havsutsikten från Y har kraftigt försämrats och utsikten har blivit obefintlig. Från Z har också utsikten från köksbordet starkt reducerats. – Länsstyrelsen borde inför sitt avgörande ha besökt fastigheterna.

H och U W har bestritt ändring.

Till stöd för sitt bestridande har H och U W anfört sammanfattningsvis följande. De åtgärder som avses med ansökan om bygglov kommer att innebära en mycket liten begränsning av havsutsikten för H och M S. Fastigheterna ligger parallellt med varandra. H och M S har en utsikt mot havet över sin egen fastighet. Det är endast i söder som en av de nya byggnaderna delvis kommer att begränsa utsikten från H och M Ss fastighet. Det ska i sammanhanget beaktas att utsikten i just denna riktning tidigare begränsades av sly samt ett stort antal granar och tallar som nu rensats bort. Dessa åtgärder har markant förbättrat utsikten för H och M S. M B kan förbättra sin utsikt genom att rensa i vegetationen på sin egen respektive H och M Ss fastighet.

Byggnadsnämnden har beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet men har inte hörts av.

DOMSKÄL

Länsstyrelsens beslut innehåller en redogörelse för tillämpliga bestämmelser.

Mark- och miljödomstolen har företagit undersökning på platsen i parternas närvaro. Det har inte befunnits nödvändigt att därutöver hålla syn.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att vad M B m.fl. anfört beträffande ärendets handläggning hos nämnden och beträffande nämndens sammansättning vid beslut om att bevilja bygglov inte utgör skäl till att undanröja det överklagade beslutet i enlighet med vad M B m.fl. har yrkat i första hand. Inte heller vad M B m.fl. nu har anfört i Mark- och miljödomstolen beträffande brister i handläggningen utgör sådana skäl.

Den huvudsakliga frågan i målet är om placeringen och utformningen av H och U Ws byggnader medför betydande olägenhet för omgivningen genom att begränsning av M Bs m.fl. utsikt i sådan grad som enligt 3 kap. 2 § ÄPBL bör medföra att bygglov inte beviljas.

Av förarbetena till 3 kap. 2 § ÄPBL kan utläsas bl.a. att byggnader ska placeras så att de inte medför betydande olägenheter för omgivningen genom t.ex. skymd sikt; se prop. 1985/86:1 s. 483 f.

För att en utsiktspåverkan ska anses utgöra en betydande olägenhet måste den, med beaktande av samtliga omständigheter vara mycket väsentlig. Av Regeringsrättens praxis framgår att det ska vara fråga om mycket väsentliga begränsningar av sjöutsikten för att det ska anses vara en betydande olägenhet (RÅ 1991 ref. 46). I det nämnda avgörandet ansågs att en nybyggnad av ett bostadshus, vars utformning och placering skulle komma att avskära all direkt utsikt över sjön, skulle medföra sådan betydande olägenhet för en granne. Bygglov kunde därför inte meddelas för byggnaden på den avsedda platsen, trots att detaljplanen medgav den sökta byggrätten utan inskränkning till viss plats på fastigheten.

I ett notisfall senare samma år fann Regeringsrätten att en tillbyggnad som helt skulle komma att skymma sjöutsikten från rum och balkong vid sittande ställning innebar en klar olägenhet även om man vid stående skulle kunna se en del av havet med horisont. Det avgörandet avsåg, liksom i förevarande mål, förhållandena utanför detaljplanelagt område, och Regeringsrätten framhöll i avgörandet att olägenheten, *i förening med det förhållandet att någon på planläggning grundad byggrätt inte fanns*, innebar att inhibition borde ha meddelats om inte byggnaden redan hade varit färdigställd. (RÅ 1991 not. 201). Det bör noteras att Regeringsrätten i det fallet inte hade att ta ställning till annat än en fråga om inhibition.

Mark- och miljödomstolen har vid sin undersökning noterat att fastigheten X är belägen i ett område med samlad, tämligen heterogen bebyggelse. Det är främst de fastigheter som ligger närmast vattnet som har havsutsikt. Att ny bebyggelse kan komma att innebära begränsningar i sjöutsikten från fastigheter som ligger längre bort från strandkanten är oundvikligt.

H och M Ss utsikt över Östersjön från deras fastighet Z begränsas till mycket ringa del på grund av byggnad som uppförts på X. Byggnaderna i övrigt på den fastigheten inverkar inte på deras havsutsikt. Bygglovet innebär därför inte för H och M S en sådan betydande olägenhet som avses i 3 kap. 2 § ÄPBL.

Från M Bs bostadshus på Y är intrycket av byggnationen ett annat. Byggnaderna på X är – i enlighet med det överklagade bygglovet – uppförda tvärs fastighetens längdriktning och skär så gott som helt av fastigheten. I kombination med redan befintliga byggnader på Z och viss vegetation på denna fastighet innebär nybyggnationen på X att havsutsikt från M Bs bostadshus permanent omöjliggörs för den som sitter ner i husets sällskapsdelar.

Som ovan konstaterats är en sådan konsekvens av nybyggnation på en fastighet att bedöma som en sådan betydande olägenhet som enligt 3 kap. 2 § ÄPBL medför hinder mot att bygglov lämnas.

Ett rimligt hänsynstagande till såväl intresset av att kunna bebygga fastigheten som till att byggnationen inte ska leda till en betydande olägenhet för grannfastigheten fordrar emellertid inte, enligt domstolens mening att bygglovet upphävs helt. Om nämligen bygglovet upphävs såvitt endast gäller gäst- och bastubyggnaden i norr på X skulle enligt domstolens mening den utsikt över Östersjön från M Bs bostadshus som därigenom blir möjlig vara tillräcklig för att lovet i övrigt ska kunna godtas. Länsstyrelsens beslut bör därför ändras endast på det sättet att bygglovet upphävs såvitt gäller gäst- och bastubyggnaden.

Åke Söderlind

Maria Backström Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Åke Söderlind, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Alexandra Venander.

HUR MAN KAN ÖVERKLAGA, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 19 november 2012.