



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060102

DOM
2013-10-16
Stockholm

Mål nr
P 1944-13

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-02-07 i mål nr P 2918-12, se bilaga A

KLAGANDE

1. E K

2. L N

Samma adress

MOTPARTER

1. B D

2. C G v Z

Ombud för 1 och 2:

J D

3. Samhällsnämnden i Härnösands kommun

871 45 Härnösand

SAKEN

Bygglov för uppförande av bod inom fastigheten X i Härnösands kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Länsstyrelsen i Västernorrlands läns beslut 2012-10-08 dnr 403-3712-12 och Samhällsnämndens i Härnösands kommun beslut den 3 maj 2012 (Dnr SAM2012-000376-234) att bevilja bygglov för uppförande av bod på fastigheten X i Härnösands kommun.

Dok.Id 1101909

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E K och L N har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom fastställer Länsstyrelsen i Västernorrlands läns beslut och Samhällsnämndens i Härnösands kommun (nämnden) beslut att bevilja bygglov för uppförande av två bodar på fastigheten X i Härnösands kommun. De har förtydligat att då bygglov för den mindre boden på fastigheten beviljats den 18 juni 2013 och beslutet vunnit laga kraft, avser överklagandet endast den större boden.

B D och C G v Z har bestritt ändring såvitt avser den större boden. De har bekräftat att de inte har haft någon erinran mot bygglov avseende den mindre boden.

Nämnden har medgett bifall till överklagandet.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E K och L N har till stöd för sitt överklagande anfört bl. a. följande. Utgångspunkten måste vara att ägaren av en fastighet inom detaljplanelagt område har rätt att till fullo utnyttja den byggrätt som medges enligt planen. I praxis har endast mycket väsentliga begränsningar av sjöutsikten ansetts utgöra betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. – Ägarna till Y får därför räkna med och acceptera att nybyggnad på grannfastigheten kan medföra en ganska långtgående begränsning av utsikten mot havet. **B D och C G v Z** kan därför inte kräva att få behålla fri sikt mot havet från varje del av bostadshuset. Den större boden på X skymmer sikten från en plats i bostadshusets storstuga, men om man flyttar sig västerut i huset eller ut på altanen, finns obehindrad utsikt över havet. – Det bestrids att möjligheter finns till en likvärdig alternativ placering av den omtvistade boden.

B D och C G v Z har anfört bl. a. följande. Enligt 2 kap. 9 § och den praxis som utvecklats ska bedömningen av vad som är betydande olägenhet påverkas av om begränsningen av sjöutsikten inte bara är väsentlig utan också om sjöutsikten går att bevara genom att byggnaden som orsakar begränsningen går att placera någon

annanstans med bibehållen byggrätt. I förevarande fall går det att undvika mycket väsentliga begränsningar av sjöutsikten genom en annan placering av den byggnad som skymmer. – Det är utblicken ifrån storstugans kök och vardagsrum som bestämmer helhetsupplevelsen av utsikten och som nu är helt skymd av den nya byggnaden. Som kunde konstateras vid synen så kan den begränsning av havsutsikten som bodens placering förorsakar undvikas genom en alternativ placering av den aktuella boden.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

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

Frågan i målet är om byggnaden, trots att den följer aktuella planbestämmelser, placerats och utformats på ett sådant sätt att den innebär en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och att det därför finns skäl att inte bevilja bygglov. Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

I 2 kap. 9 § PBL föreskrivs att byggnader ska placeras och utformas så att de eller deras avsedda användning inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Bestämmelsen överensstämmer i huvudsak med 3 kap. 2 § första stycket första och andra meningen i äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Införandet av 2010 års PBL, vilken lagstiftning är tillämplig i förevarande mål, är inte avsedd att medföra någon förändring i förhållande till tidigare gällande praxis (prop. 2009/10:170, del 1, s. 417).

Regeringsrätten har angående det s.k. omgivningskravet enligt ÄPBL i rättsfallet RÅ 1991 ref. 46 uttalat att en i och för sig väsentlig begränsning av sjöutsikten för den som bor längre bort från en sjö inte alltid bör anses som innefattande en väsentlig olägenhet i den mening som avsågs i 3 kap. 2 § ÄPBL och att i och för sig väsentliga begränsningar av sjöutsikten kan - med hänsyn till innehållet i en detaljplan - behöva accepteras.

Inom ett område som omfattas av en detaljplan som medger viss byggrätt på fastigheter som ligger bakom varandra är det, som framhålls i ovannämnda rättsfall, uppenbart att inte alla kan ha fri sjöutsikt. Att befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas är därför något som en fastighetsägare har att räkna med. En sådan inskränkning innebär i de flesta fall en olägenhet för den fastighet som berörs, men för att en byggnads placering och utformning inte ska kunna accepteras krävs att den olägenhet som uppstår är betydande och att det går att utnyttja detaljplanens byggrätt på ett likvärdigt sätt.

B Ds och C G v Zs fastighet är belägen i andra raden av fastigheter räknat från havet. Närmast havet ligger klagandenas fastighet. Fastigheterna är belägna inom ett fritidsområde. Mark- och miljööverdomstolen har vid synen konstaterat att den i målet aktuella byggnaden är uppförd så att den i princip helt skymmer den tidigare relativt fria utsikten mot havet från B Ds och C G v Zs vardagsrum, kök och sovrum. Viss havsutsikt finns dock fortfarande kvar från dessa rum och i stor utsträckning finns samma havsutsikt som tidigare från B Ds och C G v Zs uteplats.

Även om den aktuella byggnadens placerats på ett sätt som i och för sig är mindre lämpligt med hänsyn till grannarnas önskemål, finner Mark- och miljööverdomstolen mot bakgrund av områdets karaktär och den byggrätt som finns på den framförvarande fastigheten att förlusten av utsikt i detta fall inte kan anses vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Vid den bedömningen finns inte skäl att ta ställning till det som B D och C G v Z anført om alternativa placeringar av boden. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och länsstyrelsens och nämndens beslut om bygglov fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulla Bergendal, Henrik Runeson och Eywor Helmenius, referent, samt tekniska rådet Tommy Åström. Domen är enhällig.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anna Lindvall.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2013-02-07
meddelad i
Östersund

Mål nr P 2918-12

KLAGANDE

1. B D

2. C G v Z

MOTPART

1. Härnösands kommun, Samhällsnämnden
871 45 Härnösand

2. E K

3. L N

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västernorrlands län beslut den 8 oktober 2012, dnr 403-3712-12, se **bilaga 1**

SAKEN

Bygglov för uppförande av bodar inom fastigheten X, Härnösands kommun

DOMSLUT

Med upphävande av länsstyrelsens beslut och Samhällsnämnden i Härnösands beslut den 3 maj 2012 (Dnr SAM2012-000376-234) återförvisar mark- och miljödomstolen målet till samhällsnämnden för fortsatt handläggning.

Dok.Id 170659

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 E-post: mmd.ostersund@dom.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

BAKGRUND

Samhällsnämnden i Härnösands kommun har den 3 maj 2012 (Dnr SAM2012-000376-234) beviljat L N bygglov för uppförande av bodar på X.

C G v Z och B D, ägare till Y, har

överklagat samhällsnämndens beslut till länsstyrelsen, som i beslut den 8 oktober 2012 har avslagit överklagan.

YRKANDEN M.M.

C G v Z och **B D** har gemensamt överklagat

länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver beslutet.

Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande. Placeringen av de två byggnaderna strider mot kraven i 2 kap. 6 och 9 §§ plan- och bygglagen (2010:900) (PBL).

De menar att placeringen av byggnaderna i förhållande till bestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL är olämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Den tidigare stadsbilden i området har enligt klagandena tidigare utgått från principen att bebyggelsen saxats och anpassats till terrängen, vilket medfört att alla husen har utsikt mot havet. De två byggnaderna har placerats i fastighetens absoluta bakkant och det terränganpassade byggandet har gått förlorat till förmån för ett byggande som helt och hållet har gått ut på att använda tomtens storlek i största möjliga mån i stället för tomtens naturliga förutsättningar. Byggnadernas placering är därför olämplig med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt med hänsyn till intresset av en god helhetsverkan.

De anför även att den valda placeringen medför en betydande olägenhet för dem, på så sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL, till följd av att nästan hela havsutsikten inifrån huvudbyggnaden på deras fastighet Y tas bort.

De menar att det finns gott om placeringsalternativ för de två byggnaderna inom X där en god helhetsverkan kan uppnås och där byggnaderna inte skapar en betydande olägenhet för Y i form av borttagen havsutsikt.

De hävdar att värdet på deras fastighet kommer minska med ca 300 000 kronor till följd av den förstörda havsutsikten.

L N har yttrat sig och, utöver det som han tidigare framfört vid underinstansernas beredning av ärendet, anfört i huvudsak följande. Han menar att det inte finns någon generell norm i området som innebär att byggnaderna saxats och anpassats till terrängen för att bakomvarande fastigheter ska ha utsikt mot havet. Han hävdar även att de aktuella byggnaderna inte medför någon betydande olägenhet för klagandena. Han menar att detaljplanen ger honom rätt att bygga på den aktuella platsen och att den av klagandena åberopade värdeminskningen är orealistisk. Vidare anger han att en annan placering av byggnaderna skulle hindra hans familjs planer med framtida utveckling av tomten.

Han anför även att han vid utformningen av byggnaderna tagit tillräcklig hänsyn till utsikten för Y genom att gräva ner plintarna för grunden ca 30-40 cm och genom att begränsa bygghöjden till 2,6 m, jämfört med den i detaljplanen fastställda maximala bygghöjden 2,7 m. Han har även begärt rivningslov för en befintlig bod och huggit ner flera träd som stör utsikten för Y.

Härnösands kommun har i yttrande vidhållit sin tidigare inställning.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit undersökning i målet enligt 3 kap. 4 § lag om mark- och miljödomstolar den 18 december 2012.

Relevant lagstiftning framgår av länsstyrelsens beslut, se bilaga 1.

2 kap. 6 § PBL, anpassningskravet

Vad klagandena anfört rörande det s.k. anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL föranleder inte mark- och miljödomstolen att göra någon annan bedömning än den som länsstyrelsen har gjort.

2 kap. 9 § PBL, omgivningskravet

I RÅ 1991 ref. 46 har Regeringsrätten redogjort för vissa principer för bedömningen av om en byggnadsåtgärd, som är förenlig med detaljplanebestämmelserna, ska anses utgöra en betydande olägenhet. Regeringsrätten uttalade bl.a. följande rörande byggnaders placering och utformning. Det s.k. omgivningskravet enligt (nuvarande) 2 kap. 9 § PBL kan påverka en byggrätt enligt detaljplan på så sätt att en byggnad - om olika placeringar är möjliga - inte får placeras fritt på den byggbara marken utan placeringen måste ske med hänsyn till grannars intressen såtillvida att byggnaden inte förorsakar betydande olägenheter.

En sådan tillämpning av omgivningskravet är dock enligt Regeringsrätten begränsad på så sätt att det inte får leda till en minskning av den i detaljplanen angivna byggrättens omfattning till antal kvadratmeter eller höjd.

Vid tillämpningen av omgivningskravet i förhållande till försämrad sjöutsikt anger Regeringsrätten att det som kan krävas är att byggnader som ligger närmare sjön - inom ramen för den tillåtna byggrätten enligt detaljplanen - placeras och utformas så att sjöutsikten inte onödigtvis helt eller till betydande del skymmes för dem vilkas byggnader ligger längre bort.

Vidare anger Regeringsrätten att endast mycket väsentliga begränsningar av den sjöutsikt, som med hänsyn till förhållandena således är möjlig att bevara för dem vilkas fastigheter inte ligger närmast sjön, kan anses utgöra betydande olägenheter i den mening som avses i (nuvarande) 2 kap. 9 § PBL

Mark- och miljödomstolens bedömning

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att byggnadernas placering och utformning är förenlig med bestämmelserna i gällande detaljplan.

Mark- och miljödomstolen, har till följd av att byggnaderna redan uppförts och i princip färdigställts, vid undersökningen den 18 december 2012 på plats kunnat bedöma byggnadernas påverkan på utsikten från huvudbyggnaden på Y.

Domstolen konstaterade då att den något större byggnaden i det sydvästra hörnet av X har tagit bort en betydande del av utsikten mot havet och horisonten

från köket och storstugan i huvudbyggnaden. Mark- och miljödomstolen bedömer att denna negativa påverkan på havsutsikten får anses utgöra en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Den mindre stugan har däremot inte samma negativa effekt och medför enligt mark- och miljödomstolen i sig inte någon betydande olägenhet.

Frågan är då om den större byggnadens placering och utformning är sådan att den inte kan tillåtas. Domstolen har härvid, mot bakgrund av Regeringsrättens resonemang i RÅ 1991 ref. 46, att ta ställning till om byggnaden inom ramen för den i detaljplanen angivna byggrätten kan placeras på något annat sätt inom tomtplatsen och därigenom undvika att havsutsikten från Y får en betydande del av sin havsutsikt förstörd. Mark- och miljödomstolen bedömer att stora delar av den byggbara marken inom X inte är utnyttjad. Det finns således enligt mark- och miljödomstolens uppfattning möjlighet till alternativ placering av byggnaden där havsutsikten från Y inte påverkas på samma påtagliga sätt. En sådan alternativ placering av byggnaden är enligt mark- och miljödomstolens bedömning möjlig att genomföra utan att det hindrar ägaren till X att fullt ut kunna nyttja sin byggrätt enligt detaljplanen.

Mot den bakgrunden bedömer mark- och miljödomstolen att placeringen av den större byggnaden står i strid med omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL.

Separat bygglov för den mindre byggnaden?

Det överklagade beslutet avser bygglov för två byggnader. Mark- och miljödomstolen bedömer enbart att den större byggnaden medför sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL. Beslutet i den delen det berör den mindre byggnaden bedöms inte stå i strid med PBL:s bestämmelser. Det finns enligt PBL inte några formella hinder för att domstolen ändrar länsstyrelsens beslut genom att fastställa bygglovet enbart avseende den mindre byggnaden. Utifrån handlingarna i målet går det emellertid inte att utläsa om den ursprungliga bygglovsansökan var avsedd att vara parallell för byggnaderna var för sig eller om den var avsedd för byggnaderna som en gemensam enhet. Det går därmed inte att avgöra om sökanden, mot bakgrund av domstolens bedömning enligt 2 kap. 9 § PBL avseende den större

byggnaden, har nytta av att domstolen eventuellt fastställer ett separat bygglov för den mindre byggnaden. Vid sådana omständigheter bör länsstyrelsens och samhällsnämndens beslut upphävas i sin helhet och målet återförvisas till samhällsnämnden för fortsatt handläggning samt, beroende av sökandens inställning i frågan, eventuellt meddelande av ett separat bygglov för den mindre byggnaden på samma plats och med samma utformning.

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

Överklagande senast den 28 februari 2013. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars-Göran Benmarker

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars-Göran Benmarker, ordförande, och tekniska rådet Ove Eriksson. Föredragande har varit beredningsjuristen Jon Paulsson.