

SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2013-02-04
Stockholm

Mål nr
P 5735-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-06-01 i mål P 5770-11, se bilaga A

KLAGANDE

1. S S

2. Y S

MOTPARTER

1. C F

2. J F

3. Samhällsbyggnadsnämnden i Borås Stad

SAKEN

Bygglov för till- och påbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Borås kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår C Fs och J Fs yrkande om syn.
2. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Samhällsbyggnadsnämndens i Borås kommun beslut den 24 september 2009, § 217 att bevilja bygglov för till- och påbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Borås kommun.

Dok.Id 1057564

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

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

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag ó fredag
09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S S och Y S har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom fastställer byggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov för till- och påbyggnad av enbostadshus på fastigheten X i Borås kommun.

C F och J F har bestritt ändring och har även, som det får förstås, begärt att domstolen ska göra ett besök på platsen.

Samhällsbyggnadsnämnden i Borås stad har medgivit bifall till överklagandet.

Partena har i huvudsak åberopat samma grunder och omständigheter som vid mark- och miljödomstolen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att målet är tillräckligt utrett utan att syn på platsen behövs. C Fs och J Fs begäran om syn ska därför avslås.

Det aktuella ärendet påbörjades före den 2 maj 2011 vilket innebär att den tidigare plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, ska tillämpas. För den berörda fastigheten gäller en byggnadsplan från år 1947. Enligt 17 kap. 4 § ÄBPL gäller den som detaljplan. Tillämpliga lagregler och planbestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan i målet är om den till- och påbyggnad som S S och Y S sökt bygglov för har placerats och utformats på ett sådant sätt att den medför en betydande olägenhet i den mening som avses i 3 kap. 2 § ÄPBL, trots att sådan till- och påbyggnad i och för sig är förenlig med de planbestämmelser som gäller.

Regeringsrätten har angående det s.k. omgivningskravet enligt den tidigare plan- och bygglagen 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 avses i 3 kap. 2 § PBL och att i och för sig väsentliga begränsningar av sjöutsikten kan - med hänsyn till innehållet i en detaljplan - behöva accepteras.

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. Inom ett område som omfattas av en detaljplan som medger viss byggrätt på fastigheter som ligger bakom varandra är det, vilket framgår av ovanstående 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.

C Fs och J Fs fastighet ligger på ett sådant sätt att det finns flera fastigheter mellan deras fastighet och sjön. Fastigheterna är belägna inom ett villaområde och utrymmet för alternativa placeringar av byggnader på respektive fastighet är begränsat. Den i målet aktuella planen anger att en byggnad inom det aktuella området får uppföras med högst två våningar. S Ss och Y Ss intresse av att utföra påbyggnaden från sin synpunkt lämpligaste sätt har stöd i detaljplanen. Det kan i övrigt konstateras att den byggrätt som följer av planen trots det sökta bygglovets inte har utnyttjats fullt ut.

Mot bakgrund av områdets karaktär, befintlig byggnads läge på fastigheten X och den byggrätt som finns kan förlusten av utsikt i detta fall, enligt Mark- och miljööverdomstolens mening, inte anses vara en betydande olägenhet. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och Samhällsbyggnadsnämndens beslut om bygglov fastställas.

VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-06-01
meddelad i
Vänersborg

Mål nr P 5770-11

KLAGANDE

1. C F (Y)

2. J F (Y)

MOTPART

1. Byggnadsnämnden i Borås Stad

2. S S (X)

3. Y S (X)

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut, 2011-09-05 i ärende nr 403-98231-2009, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för till- och påbyggnad av enbostadshus på fastigheten
X i Borås kommun

DOMSLUT

Med ändring av det överklagade beslutet upphäver mark- och miljödomstolen
Byggnadsnämndens i Borås kommun bygglovsbeslut den 24 september 2009, §
217, LOV 0418/09, för till- och påbyggnad av enbostadshus på fastigheten
X i Borås kommun.

Dok.Id 197445

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag ó fredag 09:00-16:00
		E-post: mmd.vanersborg@dom.se		

BAKGRUND

Efter ansökan av S S och Y S beviljade Byggnadsnämnden i Borås kommun (nedan nämnden) den 24 september 2009, § 217 LOV 0418/09, med stöd av 8 kap 11 § sista stycket plan- och bygglagen (nedan PBL), bygglov för till- och påbyggnad av enbostadshus på fastigheten X (X), Borås kommun. Fastigheten är belägen inom detaljplanelagt område.

Efter överklagade av J F och C F, lagfarna ägare till fastigheten Y, (nedan Y) avslog Länsstyrelsen i Västra Götalands län (nedan länsstyrelsen) genom det överklagade beslutet överklagandet, se bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

J F och C F har, såsom de slutligen bestämt sitt yrkande sedan ett förlikningsförslag (se aktbil 18 med kartsnitt) förkastats av S S och Y S, yrkat att det beviljade bygglovet upphävs och till stöd härför anfört bland annat följande. Deras hus får en påtagligt försämrad utsikt mot Viaredssjön, vilket medför en värdeminskning. Skulle bygglovet för X godkännas byggs sjöutsikten igen med 95 %. För allrummet med tillhörande balkong som finns på andra våningen, där mycket tid tillbringas, skulle sjöutsikten komma att försvinna helt. Huset planerades utifrån möjligheten att kunna få sjöutsikt från andra våningen. Hade vetskaper funnits om hur det skulle komma att bli, hade huset byggts annorlunda med avseende på tomthöjd, placeringen av huset på tomten m.m. Dessutom går det (se nyssnämnda förlikningsförslag) att bygga den andra våningsdelen på X, med utsikt över Viaredssjön från påbyggnaden, om denna förskjuts söderut på den befintliga huskroppen. Det är orimligt, som makarna S anfört i skrift till nämnden, att husets grundkonstruktion och bottenplatta skulle vara svagare i dess södra del så att den andra våningen måste byggas på husets norra del med förbyggd utsikt för dem som följd. Skälet måste istället vara att makarna S vill ha bättre utsikt från den påbyggda andra våningen. Denna

lösning skulle även innebära att de, dvs Y, fick behålla utsikten västerut över Viaredssjön.

S S och Y S har bestritt ändring av länsstyrelsens beslut och till stöd härför i skrift anfört bland annat följande. Det ska finnas samma möjlighet för alla boende i området att få bygga två våningar på sina hus, särskilt som deras hus är det lägst belägna huset av alla på Sjöuddevägen. De har övervägt den lösning som föreslagits av makarna F men det skulle innebära att den andra våningen istället byggs på husets södra del. Av byggnadstekniska och estetiska skäl har de valt bort denna lösning. Dessutom är det så att det bara är från den norra delen av huset som det finns möjlighet att få någon sjöutsikt och därför måste den andra våningen läggas där. Makarna F kommer efter ombyggnationen fortfarande att kunna se sjön från norra delen av sitt hus.

Nämnden har bestritt ändring av länsstyrelsens beslut och anfört att det sökta bygglovets följer gällande detaljplan och att nämnden därför beviljat lovet. Enligt nämndens bedömning innebär inte den förbyggnad av utsikten som kommer att ske för makarna F en sådan betydande olägenhet för dem att lovet bör hävas. Skulle makarna S gå med på den föreslagna ändringen (skjuta påbyggnaden söderut på befintlig byggnad) går nämnden med på att ändra lovet på detta sätt.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har hållit syn på plats.

Iakttagelserna vid synen leder till följande slutsatser, ungefär som makarna F dessförinnan anfört skriftligen, beträffande de siktbegränsningar från Y som blir följderna av utförandet av den lovgivna påbyggnaden på norra delen av bostadsbyggnaden på X. Det sker inte någon betydande inskränkning i utsikten över Viaredssjön från första våningen på bostadshuset på Y men däremot förbyggs i det närmaste all sjöutsikt och rymd i vyn sett från allrummet/vardagsrummet på andra våningen till nyssnämnda bostadshus. Härtill kommer delvis förbyggd utsikt från sovrummet i norr på samma våningsplan till

sagda bostadshus. Frågan är då om nämnda förhållanden utgör ett sådant hinder för bygglovet (8 kap 11 § 1 st 3 p och 3 kap 2 § PBL).

Iakttagelserna vid synen vad beträffar rumsplanen och dessas nyttjande i makarna F:s bostadshus (Y) ger vid handen att den i det närmaste totala förbyggnaden av sjöutsikten innefattande även upplevelsen av rymd i vyn från allrummet/vardagsrummet på andra våningen av deras bostadshus, som skulle bli fallet vid ett utförande i enlighet med det beviljade bygglovet, innebär en mycket stor olägenhet för makarna F. Härtill kommer att makarna S inte visat fog för sitt påstående att påbyggnaden av byggnadstekniska skäl måste förläggas till norra delen av deras befintliga bostadsbyggnad. Annan slutsats kan därför inte dras än att ett tungt skäl till att makarna S vill utföra påbyggnaden i norr är den enligt deras mening bättre sjöutsikt från påbyggnadsdelen som då skulle bli fallet. Inom ramen för olägenhetsbedömningen enligt ovan för makarna F skall alltså läggas den omständigheten att makarna S, genom sitt val av placering av påbyggnaden på sitt befintliga bostadshus, tillskansar sig samma sjöutsikt och rymd i vyn från påbyggnaden som de utsläcker för makarna F; detta trots att makarna S alltså rimligen kan utöka sin bostadsyta i önskad utsträckning utan att aktuellt men uppstår för makarna F. Detta kan ske genom att de istället förlägger påbyggnaden längre söderut på sin befintliga bostadsbyggnad. Den estetiska nackdel som makarna S därvid gjort gällande torde inte uppstå eftersom påbyggnadens norra vägg då inte bildar en rak vägg ända ner till mark utan kan anpassas till husets övriga takvinklar.

Sammanfattningsvis bör olägenheterna för makarna F i anledning av det beviljade bygglovet anses nå upp till den betydande nivå som avses i det ovannämnda lagrummet.

Bygglovet skall alltså upphävas.

