



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060102

**DOM**  
2014-09-08  
Stockholm

Mål nr  
P 149-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2013-12-12 i mål nr P 2255-13,  
se bilaga

### **KLAGANDE**

K S

### **MOTPARTER**

1. U W

2. L Ö

3. U Ö

4. Samhällsnämnden i Härnösands kommun  
871 80 Härnösand

### **SAKEN**

Bygglov för tillbyggnad på fastigheten F i Härnösands kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1146551

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**K S** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa länsstyrelsens beslut.

**U V, L Ö, U Ö** och **Samhällsnämnden i Härnösands kommun** har motsatt sig ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**K S** har till stöd för sitt överklagande åberopat i huvudsak samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med följande tillägg och förtydliganden. Det finns möjlighet till alternativa placeringar av tillbyggnaden. Att placera tillbyggnaden på den nu aktuella platsen skulle därför i onödan begränsa hennes utsikt över havet. Utsikten öster om fritidshuset innebär viss vattenutsikt men inte någon riktig havsutsikt. Byggnaden på F renoverades i sin helhet år 1964 och har såväl skorsten som eldstad. Hon har inte haft något skäl att tro att delar av byggnaden skulle vara i sådant skick att en rivning skulle bli nödvändig.

**U V, L Ö och U Ö** har i huvudsak åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen, med följande tillägg. Den valda placeringen är den lämpligaste utifrån bl.a. markförhållandena på platsen och placeringen av toaletten i huvudbyggnaden i förhållande till gäststugan.

**R Ö** har sålt sin del av fastigheten F till **U Ö**. **R Ö** är därför inte längre part i målet.

**Samhällsnämnden i Härnösands kommun** har åberopat samma omständigheter som vid mark- och miljödomstolen.

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

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen ska pröva bygglov avseende tillbyggnad på fastigheten F och finner inledningsvis, som underinstanserna, att den sökta åtgärden inte strider mot aktuella områdesbestämmelser.

Vid synen har Mark- och miljööverdomstolen konstaterat följande. Fastigheterna ligger i ett fritidshusområde vid havet. K Ss fastighet är placerad i andra raden av bebyggda fastigheter räknat från havet, bakom fastigheten F. K S har från sin fastighet utsikt över havet mellan gäststugan och den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten F. Den sökta åtgärden medför att en del av det befintliga fritidshuset kommer att rivas och att en tillbyggnad uppförs. Vid uppförande av tillbyggnaden kommer utsikten till viss del att begränsas. Detta utgör en olägenhet för K S. Frågan i målet är om olägenheten ska anses vara betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detta utgör i så fall hinder mot att bevilja bygglov.

Vad som utgör en betydande olägenhet ska bedömas bland annat med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten. Om ett sökt bygglov tar i anspråk en byggrätt enligt gällande detaljplan kan väsentliga begränsningar av sjöutsikten behöva accepteras (se bl.a. RÅ 1991 ref. 46). Det finns ingen detaljplan som reglerar ny bebyggelse i området. Det finns därmed inte någon fastställd byggrätt som medför att K S har haft att räkna med en tillbyggnad som inskränker hennes utsikt. Detta sänker kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras (se bl.a. Mark- och miljööverdomstolens domar den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12 och den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12).

Den sökta tillbyggnaden innebär att utsikten mot den norra klippan i havsgattet och den där belägna fyren kommer att skymmas från vissa centrala delar av X. En stor del av utsikten över havet kommer dock att bestå mellan den befintliga gäststugan och tillbyggnaden. Förutom denna havsutsikt finns det från X även viss vattenutsikt förbi andra sidan av fritidshuset på F, även om denna delvis är beroende av den rådande vegetationen. Tillbyggnaden är vidare inte av sådan

omfattning att den utifrån områdets karaktär eller förhållandena på orten inte har varit att räkna med.

Mark- och miljööverdomstolen anser, till skillnad från mark- och miljödomstolen, att det i och för sig finns alternativa möjligheter till placering av en tillbyggnad på fastigheten F. U V, L Ö och U Ö har dock ett välmotiverat intresse av att uppföra tillbyggnaden på den nu aktuella platsen. Med beaktande av sökandens behov av tillbyggnaden och av att utsikten över havet till stor del kommer att bestå, anser Mark- och miljööverdomstolen att begränsningen av utsikten inte kan anses vara en sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Vad som i övrigt anförts i målet föranleder ingen annan bedömning. K Ss överklagande ska därför avslås. Detta innebär att mark- och miljödomstolens dom står fast.

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

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

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anna Olsson



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2013-12-12  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 2255-13

**KLAGANDE**

1. U W

2. L Ö

3. R Ö

4. U Ö

**MOTPART**

1. Härnösands kommun  
Samhällsnämnden  
871 45 Härnösand

2. K S

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen Västernorrlands beslut 2013-08-07 i ärende nr 403-285-13,  
se **bilaga 1**

**SAKEN**

Bygglov för tillbyggnad berörande F i Härnösands kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut av den 7 augusti 2013  
och fastställer Samhällsnämnden i Härnösands kommuns beslut av den 13 december  
2012 § 258, att bevilja bygglov.

---

Dok.Id 191337

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

**BAKGRUND**

Samhällsnämnden i Härnösands kommun (nedan nämnden) beslutade den 13 december 2012 att bevilja U W rivningslov beträffande del av byggnad samt bygglov för tillbyggnad på fritidshus på fastigheten F belägen vid Svartviks havsbad. K S, ägare till X överklagade beslutet till länsstyrelsen Västernorrland (nedan länsstyrelsen), som genom beslut den 7 augusti 2013 biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut i den del som avsåg bygglov.

**YRKANDEN M.M.**

U W, U Ö, R Ö och L Ö (ägare till F) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut av den 7 augusti 2013 och fastställa nämndens beslut av den 13 december 2012 att bevilja bygglov. Vidare har de yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på platsen. Som grund för sin talan har de bifogat skisser och bilder samt anfört bl.a. följande.

På det sätt som den tilltänkta ombyggnaden kommer att förläggas medför byggnationen inte en betydande olägenhet för ägaren av X. Den dom som länsstyrelsen hänvisar till i sitt beslut kan inte utgöra någon vägledande praxis i detta fall, eftersom X skulle ha havsutsikt på båda sidor av F även efter den tilltänkta tillbyggnationen, vilket inte var fallet i Mark- och miljööverdomstolens dom mål nr P 11281-12, där all sjöutsikt försvann. Höjden på den tilltänkta ombyggnaden har anpassats för att inte påverka X.

Befintliga byggnader på F är uppförda av föregående ägare av fastigheten. Den inbyggda altanen har stått på sin nuvarande plats i 50 – 60 år. När bygglov beviljades för gäststugan 1983 så innebar det att den skulle ligga ca 1,7 m närmare och ca 1,2 m ”längre ner” i förhållande till fritidshuset, jämfört med hur den är placerad idag. Detta innebär att K S som var ägare då och även ägare idag av X godkände ett mycket smalare synfält mellan hus och gäststuga, än

vad som skulle bli fallet ifall nu tilltänkt byggnation uppförs. K S har således 1983 godkänt ett ännu större ingrepp på synfältet än vad det nu är fråga om.

**K S** har bestridit bifall till överklagandet och som grund för bestri-dandet bifogat skisser och bilder samt anfört bl.a. följande.

Vid tidigare uppförande av gäststuga på F gjordes en överenskommelse mellan henne och ägarna till F. Överenskommelsen innebar att hon skulle få ha kvar utsikten över havsgattet. Gäststugans placering på F blockerar en del av utsikten och den begränsade, kvarvarande utsikten över havsgattet finns inom ett mycket smalt område som är av synnerligen stort värde för henne. Att förlora denna utsikt skulle vara en betydande olägenhet för henne. Ifall det ansökta bygglov beviljas kommer byggnationen att påverka hennes utsikt från bl.a. sällskapsrum, veranda och uterum.

Den mest centrala delen i den vackra utsikten är fyren Härnösand Södra, vid den norra klippan i havsgattet. Landmassan väster därom är Härnön. Huvuddelen av all sjötrafik med fritidsbåtar, årets olika händelser som segelbåtsregattan Härnön runt och vårvinterns skridskoåkare passerar nära Härnöns södra sträckning. Något längre in i Södra sundet finns två skyddade fågelöar som innebär ett rikt fågelliv i området. Konsekvenserna om bygglov beviljas är att det mest intressanta området kommer att skymmas. Den utsikt hon har i dagsläget representerar det som Regeringsrätten, i RÅ 1991 not. 201, kallar ”*en särskild vacker utsikt*”. Bygglovssökandena anser uppenbarligen att det inte är en betydande olägenhet att hon får finna sig i en vy av en begränsad havshorisont och del av den södra klippan. De anför därtill att hon har havsutsikt på båda sidor om deras fastighet. Betydande trädavverkningar har genomförts under hösten 2012 rakt nedanför F på kommunens mark och en viss öppning har skett mot vattnet. Denna siktförändring torde vara temporär. Häck-ar har planterats, därtill har ett stort plank med 2,7 m höjd ingående i en stor hundgård alldeles intill F byggts november 2012, vilket blockerar tidigare synfält in emot Södra sundet. Hon har i dagsläget således sämre utsikt i sydöstlig riktning är någonsin. I sydvästlig riktning kommer havsutsikten att nära halveras

från hennes uterum och veranda. Om bygglov beviljas kommer hennes utsikt mot havsgattet med stor sannolikhet allvarligt ytterligare begränsas eftersom den synfältbegränsade byggnadssidan vetter mot sydväst. För de flesta tillkommer på solsidan attribut som skärmtak, markiser, parasoller, belysning, räcken m.m.

Hon är övertygad att ursprunglig tomtindelning gjordes för att även bakomvarande tomter skulle få del av den vackra utsikten över havsgattet. De bygglovssökande har möjlighet till den vackra utsikten över hela sin tomts sträckning. Hennes utsikt är fullt möjlig att bevara genom alternativa placeringar av byggnationen.

Foton och beskrivningar av synfält som klagandena redovisat i skrivelser är vilseledande. De fotografier som bygglovssökandena skickat in visar deras egna antagna utsiktsbegränsningar. De begränsningslinjer som bygglovssökandena skissat visar en byggnad som är placerad 1,4 m längre ned från husets begränsningslinje mot stranden, därtill saknas utskjutande takutsprång och hängränna (ca 0,7 m) vilka kommer i horisontlinjen för hennes utsikt.

Fördelarna med de olovliga byggnationerna som ska rivas kan inte ”ärvas” för nya byggnationer utan att nytt bygglov beviljas. Byggnadshöjden är således viktig. Bygglövsansökan innehåller för stora felaktigheter; den har inte baserats på den av Härnösands kommun 2012 upprättade situationsplanen. Upprepade betydande felaktiga faktauppgifter har alla varit till de bygglovssökandens fördel. Möjligheten till utsikt för henne är redan i nuläget mycket begränsad, varför behovet av en exakt situationsplan med måttsetta kritiska uppgifter är helt nödvändigt.

Nämnden har underlåtit att lämna viktig information, har inte tagit ställning till byggnaders lovlighet, storlek och karaktär. Byggnationer förminskas till de bygglovssökandes fördel, undermåliga underlag godtas och uppenbara betydande falska uppgifter kommenteras eller beivras inte.

Av områdesbestämmelserna som fastigheten omfattas av gäller att minsta storlek på tomt är 1000 kvm, vilket F inte uppfyller.



**Nämnden** har yttrat sig och anfört att nämnden vidhåller sitt beslut att bevilja bygglov.

### ÖVRIGT

Mark- och miljödomstolen har den 2 december 2013, i enlighet med 3 kap. 4 § lag (2010:921) om mark- och miljödomstolar, företagit undersökning av F och X samt närliggande omgivning.

### DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen konstaterar, i likhet med länsstyrelsen, att vad domstolen har att pröva är det nu ansökta bygglovet.

Tillämpliga lagar och bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut, med följande tillägg avseende Mark- och miljööverdomstolens dom 2013-06-13 i mål nr P 11281-12. I målet gjorde Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att beviljande av bygglov för att bygga samman två byggnader på en fastighet, innebärande att grannarnas sjöutsikt från altanen helt skulle försvinna och ersättas med en huskropp, utgjorde betydande olägenhet på det sätt som avses i 2 kap. 9 § PBL. Mark- och miljööverdomstolen konstaterade också att en tillbyggnad var möjlig att göra utan att sjöutsikten för grannfastigheten skulle försvinna. Mark- och miljööverdomstolen anförde vidare att den aktuella fastigheten omfattades av områdesbestämmelser men inte av någon detaljplan och en viktig skillnad där emellan är att områdesbestämmelser inte ger den enskilde någon byggrätt. Vidare anfördes att områdesbestämmelser enbart reglerar byggnaders utformning, inte lokaliseringen, vilket enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning innebär att kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter är lägre jämfört med vad som varit fallet om fastigheten omfattas av detaljplan.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att den sökta åtgärden på fastigheten inte strider mot de aktuella områdesbestämmelserna. Avseende frågan om det ansökta bygglovet skulle medföra en betydande olägenhet som avses i 2 kap. 9 § PBL, gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

Inledningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen att en alternativ placering av tillbyggnaden i östlig riktning skulle innebära att byggnationen hamnar närmare tomtgränsen gentemot Y än 4,5 m, varför godkännande från ägare av denna fastighet således skulle krävas. Vidare konstaterar domstolen att fastigheten omfattas av områdesbestämmelser, vilket innebär att kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter är lägre jämfört med vad som varit fallet om fastigheten omfattats av detaljplan. Det ansökta bygglovet (även rivningslov – ej föremål för prövning) rör dock en tilltänkt rivning/renovering av befintligt ålderstiget fritidshus i kombination av tillbyggnad. Ägare av grannfastigheter har haft att räkna med att ansökta åtgärder skulle kunna komma att bli aktuella.

Mark- och miljödomstolen har vid undersökningen kunnat konstatera att den primära havsutsikten från X är den havsutsikt som finns mellan det befintliga fritidshuset och gäststugan på F, även om viss havsutsikt finns även öster om fritidshuset. De ansökta åtgärderna kommer att medföra att den del av fritidshuset som är närmast X kommer att rivs och tillbyggnaden kommer i huvudsak att uppföras ned mot stranden. Havsutsikten från X kommer inte att försvinna helt om bygglov beviljas, vilket var fallet i Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 11281-12 där all sjöutsikt försvann. Enligt mark- och miljödomstolens bedömning kommer en övervägande del av havsutsikten från X bestå om åtgärder utförs i enlighet med ansökt bygglov och denna havsut-sikt kommer endast till en mindre del begränsas jämfört med nu befintlig havsutsikt.

Sammanfattningsvis gör mark- och miljödomstolen bedömningen att följderna av det ansökta bygglovet inte leder till att K S får sin utsikt begränsad på ett sådant sätt att betydande olägenhet uppstår. Vad K S anfört föranleder ingen annan bedömning. Vad hon anfört avseende nämndens hantering av ärendet utgör heller inte grund för att låta länsstyrelsens beslut stå fast alternativt upphäva underinstansernas beslut och återförvisa målet till nämnden. En situationsplan är ett underlag till bygglovsansökan och illustrerar den tänkta byggnadsåtgärden. En situationsplan är inte, till skillnad mot en detaljplan, juridiskt bindande. Vad K S

anfört avseende situationsplanen kan därför inte heller utgöra skäl för att låta länsstyrelsens beslut stå fast alternativt upphäva underinstansernas beslut och återförvisa målet till nämnden. Mot bakgrund härav ska överklagandet bifallas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se **bilaga 2** (DV 427)

Överklagande senast den 2 januari 2014. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars Nyberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg och tekniska rådet Börje Nordström. Föredragande har varit beredningsjuristen Ewa Karlberg.