



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060103

DOM
2014-10-27
Stockholm

Mål nr
P 3455-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-03-20 i mål nr P 6585-13,
se bilaga

KLAGANDE

1. Miljö- och bygglovsnämnden i Järfälla kommun
177 80 Järfälla

2. M D O

3. M D

MOTPARTER

1. V B

2. A B

SAKEN

Anmälan om höjd marknivå samt olovligt byggande avseende altan

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och bygglovsnämndens i Järfälla kommun beslut den 26 juni 2013 (dnr 2012-640) i den del som avser klagomål på altan och återförvisar målet i den delen till nämnden för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1165469

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

M D O och M D samt **Miljö- och bygglovsnämnden i Järfälla kommun** (nämnden), har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med upphävande av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa nämndens beslut den 26 juni 2013.

V B och A B har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**M D O och M D**

Marknivån har höjts med som mest 1,2 meter i enlighet med lov. Marknivån har inte höjts med ytterligare 0,7 meter. Altanen är vid högsta höjd 1,6 meter över den ursprungliga markytan. Det går inte att vistas under altanen och det finns inte heller utrymme för förvaring av något särskilt. Altanen sticker ut ca 0,7 meter från punkten där markhöjningen tar slut och den slutar ca tio meter från tomtgränsen mot Bs fastighet.

Nämnden

Utifrån påståendet att marken höjts 0,7 meter innan nu aktuellt marklov beviljades, får det tolkas som att V B och A B anser att marklovet är felaktigt i den meningen att den utförda utfyllnaden borde ha redovisats i ritningarna ”under” höjningen på 0,2–1,2 meter. Efter att ha studerat marklinjerna utifrån kommunens baskarta verkar höjningen enligt marklovet rimlig. Att marken sedan tidigare skulle ha höjts med 0,7 meter bedöms som högst osannolikt. Altanen och komplementbyggnaden utgör i lagens mening ingen betydande olägenhet för V B och A B.

Nämnden har, vid sin skrivning i beslutet att den markhöjning som utförts – utöver det givna marklovet – inte innebär en avsevärd ändring av markens höjdläge och att utfyllnaden därför inte är lovpliktig, syftat på att det inte har skett en avsevärd ändring av markens höjdläge vid tomtgränsen på tomtens nedre del.

Bedömningen av hur mycket marknivån har höjts ska grunda sig på de faktiska förhållanden som råder på platsen. Marknivån förändras inte heller av altanens placering över slänten. Altanen är inte bygglovspliktig. Den kan inte betraktas som en egen byggnad och utgör inte heller en bygglovspliktig anläggning. Altanen har en högsta höjd om 1,6 meter men uppskattningsvis ligger mer än hälften av altanen direkt på marken. Den är så pass låg att den inte kan uppfattas som en bygglovspliktig tillbyggnad till den bygglovsbefriade komplementbyggnaden och utgör inte heller en volymökning.

V B och A B

V B och A B har åberopat samma omständigheter och grunder som i mark- och miljödomstolen samt tillagt bl.a. följande. I ansökningshandlingarna för nu aktuellt marklov angavs den redan upphöjda marknivån som befintlig marknivå. På grund av detta har marklovet maximala upphöjning förskjutits längre ner i slutningen mot deras fastighet. Markhöjning får antas ha skett i hela slutningen mot deras fastighet.

Att altanen är placerad över slänten utgör en visuell volymökning. Ett utrymme under altanen med full ståhöjd har skapats vilket delvis fyllts med jordmassor samt klätts med bräder så att ett slutet utrymme har skapats. Det saknar betydelse att marknivån under altanen fyllts upp eller att man inte kan vistas under altanen. Bygget är dominerande och sticker ut från omgivningen eftersom tomten har en brant sluttning.

Friggeboden sett från deras fastighet uppfattas betydligt högre än en bygglovsbefriad vad gäller nockhöjd. Friggeboden ligger inte på marken, utan på altanens golv som ligger en bit ovanför marken.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen, som hållit syn på fastigheten, hänvisar inledningsvis till den redovisning av tillämpliga bestämmelser som framgår av underinstansernas avgöranden.

De frågor Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är dels om marken inom aktuellt område höjts utöver den nivå som framgår av beviljat marklov, dels om den altan som uppförts i slänten mot V Bs och A Bs fastighet kan sägas utgöra en tillbyggnad till den komplementbyggnad som är uppförd i anslutning till altanens trädäck. V B och A B har inte klagat på nämndens beslut i den del som avser nockhöjd på uppförd komplementbyggnad, varför frågan faller utanför den prövning som Mark- och miljööverdomstolen nu har att göra.

Höjning av marknivån

Avgörande för bedömningen av om någon markhöjning utöver givet marklov kan anses ha skett är tillgången till tillförlitliga höjdangivelser avseende markens läge före markhöjning. I målet saknas dock sådana uppgifter. I brist på uppgifter om markens ursprungliga höjdnivå kan de ritningar som V B och A B gett in avseende de markhöjningar som de menar har vidtagits utöver lovgiven markhöjning inte tillmätas någon avgörande betydelse vid bedömningen om ytterligare markhöjning skett. Inte heller de stenar som finns vid tomtgränsen mot V Bs och A Bs fastighet, eller hur slutningen i övrigt är utformad, ger ledning i frågan. Det är således inte visat att någon ändring av höjdläget skett utöver beviljat marklov. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att nämndens beslut att avskriva ärendet i den del som gäller klagomål avseende höjning av marknivån varit riktigt och att det saknas skäl att återförvisa målet i den delen.

Altanen

Av handlingarna i målet samt av vad som framkommit vid syn framgår att altanen har en varierande höjd över marken längs den ca 10 meter långa sida som är uppförd ut över sluttande mark. En komplementbyggnad är uppförd direkt på marken vid altanens nordvästra hörn. Den del av altanen som skjuter ut över sluttande mark är nu föremål för

bedömning. Under denna del av altanen finns ett utrymme, delvis klätt med liggande glesa bräder. Utrymmet varierar i höjd beroende av hur brant marken sluttar under altanens golv. Som mest har utrymmet en höjd på ca 1,7 meter över befintlig mark. Såsom underinstanserna redogjort för, har Regeringsrätten (numera Högsta förvaltningsdomstolen) i rättsfallet RÅ 2009 ref. 67 I–III funnit att bygglov krävts för altaner vars golv legat 1,8–3,0 meter över marken då de visuellt gett intryck av att vara tillbyggnader och där ett utrymme skapats under altangolvet. I rättsfallet RÅ 2010 not. 10 har Regeringsrätten även funnit att en altan vars höjd över sluttande mark mätte 1,0–2,4 meter var en bygglovspliktig tillbyggnad till ett fritidshus.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att den nu aktuella delen av altanen, sedd från V Bs och A Bs fastighet, ger ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad. Utrymmet som här bildas under altanen innebär att komplementbyggnadens volym ökar och utgör därmed en tillbyggnad till komplementbyggnaden. Frågan om komplementbyggnaden med tillbyggnad är en bygglovspliktig åtgärd, bl.a. med hänsyn till de nya bestämmelser avseende komplementbostadsbyggnader som trädde i kraft den 2 juli 2014, bör prövas av nämnden som första instans. Det finns därför skäl att upphäva nämndens beslut såvitt avser klagomål avseende altanen och återförvisa målet i den delen till nämnden för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark, Roger Wikström, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anna Zilla.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-03-20
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 6585-13

KLAGANDE

1. A B, J

2. V B,

MOTPARTER

1. M D,

2. M D O

3. Miljö- och bygglövsnämnden i Järfälla kommun, 177 80 Järfälla

SAKEN

Anmälan om höjd marknivå m.m.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 11 oktober 2013 i ärende nr 40322-24093-2013, se [bilaga 1](#)

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver underinstansernas beslut och återförvisar målet till nämnden för ny handläggning.

Dok.Id 359418

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 -

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Järfälla kommun (nämnden) beviljade den 5 april 2013 marklov för höjning av marknivån på fastigheten X med 0,2-1,2 m. V B och A B (grannfastigheten Y) anmälde till nämnden att en ytterligare markhöjning om ca 70 cm utförts på en sträcka om 10 m och att en altan byggts på den mark lovet avser. Nämnden beslutade den 26 juni 2013 att avskrika tillsynsärendet. Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet.

V B och A B har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

V B och A B har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska undanröja nämndens beslut och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. De har även yrkat att den åtgärd som vidtagits utan lov ska undanröjas och att mark- och miljödomstolen uppmanar länsstyrelsen att ”bedöma detta enskilda ärende i beaktande av rådande omständigheter”.

Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande.

En betydande del av altanens golv har en höjd på mer än två meter över ursprunglig marknivå och ligger utanför området för beviljat marklov. På grund av att marken höjdes mer än marklovet medgav och ”rumshöjden” under altanen minskades så minskades även det mätvärda utrymmet. Detta påverkar bedömningen av om altanen är att betrakta som en bygglovspliktig tillbyggnad. Altanen hängdes upp i luften ungefär två meter ovan mark utåt mot deras tomt. Eftersom de har brant nordslutning med stora nivåskillnader utgör altanen mot deras tomt visuellt en stor volymökning och en störning för dem. Konstruktionen är sedd från deras fastighet dominerande.

Marknivån på X och Z har höjts i omgångar även innan marklovet beviljades och höjdes, efter att marklov beviljats, mer än vad marklovet medger.

Höjningen är av betydande karaktär då den utfördes på en tomt med stora nivåskillnader. Tillsammans med tillbyggnaden sticker tomten kraftigt ut från omgivningen och tomten hamnar 2-2,5 m över ursprunglig marknivå.

Altangolvet bärs upp av pelare som är 4-5 m höga. Tillsammans med vertikala regler i 4-5 m höjd bildar pelarna fönster och vertikala bräder uppfattas som väggar. Med hänsyn till att altangolvet till stor del är beläget mer än två meter över ursprunglig marknivå och då utrymmet under altanen har klätts in med bräder har ett slutet utrymme med full ståhöjd under altanen skapats. Utrymmet måste, oaktat att marknivån i utrymmet under altanen har fyllts upp med jordmassor, betraktas som bygglovspliktig tillbyggnad.

Den 14 september 2009 införde kommunledningskontoret ett förbud mot uppfyllnader mot angränsande fastigheter (dnr. kst 2007-321) för A som har samma gräns med Aa och liknande markförhållande, alltså lutning mellan + 27,5 och + 34. Bestämmelsen torde gälla som prejudikat.

M D O och M D har, som de får förstås, bestritt ändring och har anfört följande.

De har haft en dialog med kommunen om vad som kräver lov för att vara säkra på att göra rätt och sökt bygglov för de åtgärder som kräver bygglov. Kommunen har fått alla ritningar, ändringar och foton samt besökt platsen.

De har inte höjt marknivån på flera år men lassade av jord i samband med en utbyggnad år 2008. Marknivån är höjd enligt lov ungefär 1,2 m. Jämförelsen med vad som beviljats gällande markhöjning hos grannen är olycklig då bestämmelserna ser olika ut.

Altanen är fristående och alltså inte en till- eller utbyggnad. Den har inte en höjd på mer än 1,6 m längs större delen och ungefär 1,67 m längst ut på ena sidan. Det går inte att mäta exakt från marken då marken inte är helt jämn. Den sticker ut ungefär 70 cm från marknivåns avslut. En pergola har byggts som ramar in altanen och det är regler på 4-5 m som beskrivs i överklagandet. De har ett räcke som avslutning som sig bör. De har satt några horisontella regler för att det ska se prydligt ut. Det är inte full ståhöjd under altanen och det går inte heller att använda som utrymme. De har planterat en syrenhäck nedanför altanen och satt klättrväxter längs brädorna för att det ska bli fint. Tidigare var det skog på tomten så grannen har fått mer ljus nu än tidigare.

Nämnden har, som den får förstås, bestritt ändring av det överklagade beslutet.

Markutfyllnaden, utöver vad som givits i det beviljade marklovet, bedöms inte innebära någon avsevärd ändring av markens höjdläge.

Nämnden vidhåller sin uppfattning om att altanen inte är bygglovpliktig eftersom den inte kan betraktas som en egen byggnad. Den utgör heller ingen anläggning som kräver bygglov. Altanen är friliggande då den är placerad cirka 30 m från huvudbyggnaden och cirka 10 m från komplementbyggnaden. Därmed kan den inte utgöra en tillbyggnad eller volymökning.

Bygglovenheten har den 27 januari 2014 åter gjort platsbesök på den aktuella fastigheten. Det konstaterades då att altanen ligger som högst 1,6 m ovanför marken. Uppskattningsvis ligger hälften av altanen direkt på marken. Människor kan inte uppehålla sig under altanen.

Friggeboden, som är placerad på altanen ligger till största del på marknivå. Den bedöms därmed uppfylla kraven för bygglovsbefriad friggebod avseende högsta tillåten nockhöjd.

DOMSKÄL*Höjning av marknivån*

Enligt 9 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) krävs marklov för schaktning eller fyllning som inom ett område med detaljplan avsevärt ändrar höjdläget inom en tomt, om inte kommunen har bestämt annat i detaljplanen. I avsaknad av bestämmelser i detaljplan utgör, enligt praxis, en nivåförändring om 50 cm en utgångspunkt för bedömningen av om det är en avsevärd förändring av marknivån.

Av aktmaterialet framgår att marknivån, i förhållande till den i marklovet medgivna nivån, har höjts med ungefär 70 cm på en sträcka om ungefär tio meter i slänten ner mot grannfastigheten.

Enligt mark- och miljödomstolens bedömning har det, särskilt med beaktande av att det rör sig om en höjning utöver vad som medgivits i ett tidigare beslut om marklov, skett en avsevärd ändring av höjdläget inom fastigheten. Åtgärden – att höja marknivån med ytterligare 70 cm – har alltså varit marklovpliktig. Det anförda innebär att målet i den del som gäller marklov ska återförvisas till nämnden för ny handläggning.

Altanen

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov bl.a. för nybyggnad och tillbyggnad. En byggnad är enligt 1 kap. 4 § PBL en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark eller är varaktigt placerad på en viss plats i vatten samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. En tillbyggnad är enligt samma bestämmelse en ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym.

Regeringsrätten har, som länsstyrelsen har redogjort för i sitt beslut, prövat frågan om altaner är att se som en tillbyggnad i rättsfallen RÅ 1995 ref. 42 och RÅ 2009 ref. 67 I, II, III. I RÅ 1995 ref. 42 kom Regeringsrätten fram till att en altan vars golv inte låg högre än 1,2 m över mark inte var volymskapande och därför inte var

att anse som en tillbyggnad. Av Regeringsrättens domar i RÅ 2009 ref 67 framgår att altaner vars golv ligger 1,8-3,0 m över marknivå normalt är att anse som volymskapande.

Mot bakgrund av de ritningar och fotografier som finns i aktmaterialet kan mark- och miljödomstolen konstatera att altanen har en varierande höjd över befintlig marknivå med en högsta höjd om ungefär 1,6 m. Med hänsyn till att marknivå inom delar av området har höjts med upp till 70 cm utöver tidigare medgivet marklov, är altanens högsta höjd i realiteten högre än 1,6 m.

Av aktmaterialet framgår även att en komplementbyggnad är placerad på altanen. Det är dock inte möjligt att utifrån det materialet bedöma nockhöjden på komplementbyggnaden (jfr 9 kap. 4 § PBL).

Enligt mark- och miljödomstolens mening utgör, mot bakgrund av Regeringsrättens ställningstaganden i ovan redovisade rättsfall, den del av altanen vars höjd överstiger 1,2 m en volymskapande åtgärd. Åtgärden innebär även en ökning av komplementbyggnadens volym och utgör därmed en bygglovspliktig tillbyggnad av komplementbyggnaden. Denna bedömning gäller oavsett om komplementbyggnaden betraktad för sig ska anses vara bygglovspliktig eller inte.

Det anförda innebär att målet ska återförvisas till nämnden för ny handläggning även i den del som gäller bygglov.

Undanröjande av åtgärderna m.m.

V B och A B har även yrkat att de utförda åtgärderna ska undanröjas. Om åtgärderna ska undanröjas eller om det finns förutsättningar för att bevilja lov i efterhand är frågor som kommer att behandlas av nämnden inom ramen för den fortsatta handläggningen av tillsynsärendet. Mark- och miljödomstolen ska alltså inte nu ta ställning till de frågorna. Begäran om en uppmaning till länsstyrelsen att göra en allsidig bedömning av ärendet föranleder inte någon åtgärd från mark- och miljödomstolens sida.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 10 april 2014. Prövningstillstånd krävs.

Inge Karlström

Kristina Littke

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Li Axrup.