



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060304

DOM
2016-07-21
Stockholm

Mål nr
P 1451-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-02-01 i mål nr P 3622-15, se bilaga

KLAGANDE

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun
432 80 Varberg

MOTPART H R

Ombud: Advokaten J L

SAKEN

Nekat startbesked för komplementbyggnad på fastigheten XX i Varbergs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Hallands län beslut den 23 september 2015, dnr 403-5088-15, och återförvisar ärendet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1278409

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

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut att neka startbesked för komplementbyggnad på fastigheten XX

H R har motsatt sig kommunens yrkande om ändring och för egen del yrkat att Mark- och miljööverdomstolen meddelar startbesked för en bygglovsfri komplementbyggnad på fastigheten XX

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Den anmälningspliktiga åtgärden utgör en betydande olägenhet för fastigheten XY ligger som andra fastighet räknat från havet i den riktning som utsikten från tomten finns. Den nyuppförda huvudbyggnaden tillsammans med Attefallshuset utnyttjar i princip hela fastighetens bredd, vilket innebär att det blir som en ”vägg” längs med hela fastigheten. Det förhållandet att det finns en obebyggd fastighet som kan komma att bebyggas ska i detta skede inte påverka bedömningen. Fastigheten kanske aldrig kommer att bebyggas och dessutom kommer en eventuell påverkan vara helt beroende av hur byggnaden placeras på denna fastighet. Det finns goda möjligheter att placera Attefallshuset på ett sätt som minskar olägenheterna för XY och som inte heller innebär betydande olägenheter för andra fastigheter.

H R har anfört i huvudsak följande. Uppförandet kommer inte att medföra betydande olägenhet för ägaren av XY. Eftersom byggnaden uppfyller de krav som följer av plan- och bygglagen ska startbesked lämnas. För det första går inte större delen av grannfastighetens utsikt förlorad genom uppförandet av aktuell byggnad, och för det andra är grannfastighetens utsikt mot havet inte begränsad till ett mindre gatt. Kommunen har överhuvudtaget inte beaktat utsikten från grannfastighetens övervåning. Det är ostridigt i målet att grannfastighetens sjöutsikt inte blockeras helt genom byggnadens tänkta placering. Det är inte möjligt att utnyttja byggnaden fullt ut på ett likvärdigt sätt genom en alternativ placering. Byggnadens

funktion som lättillgängligt förråd skulle vidare avsevärt försämrats om den placerades skilt från parkeringsplats och huvudbyggnadens entré. Det följer av MÖD 2013:1 att en outnyttjad byggrätt på fastighet mellan den klagandes och vattnet ska beaktas i bedömningen av vad som utgör en betydande olägenhet.

H R har bifogat fotografier.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

I 13 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i dess lydelse efter den 1 januari 2016, stadgas att ett beslut om startbesked endast får överklagas av sökanden eller anmälaren i ärendet. Enligt praxis kan även en granne ha rätt att överklaga ett beslut om startbesked, om beslutet innefattat en prövning av dennes civila rättigheter i den mening som avses i artikel 6.1 i Europakonventionen (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 23 februari 2016 i mål nr P 7514-15).

Aktuellt mål rör startbesked för komplementbyggnad på fastigheten XX i Varbergs kommun. Av utredningen framgår att byggnaden kommer att påverka sjöutsikten på grannfastigheten XY och underinstanserna har prövat om detta kan anses utgöra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Eftersom prövningen har rört rätten för ägaren av XY att använda sin fastighet har det varit fråga om en prövning av dennes civila rättigheter enligt artikel 6.1 i Europakonventionen på ett sådant sätt att talerätt föreligger.

Länsstyrelsen har, till skillnad från nämnden, gjort bedömningen att komplementbyggnaden inte utgör en betydande olägenhet för XY. Vid detta förhållande har det enligt 17 § förvaltningslagen (1986:223) förelegat en skyldighet för länsstyrelsen att före beslut bereda ägaren av fastigheten XY tillfälle att yttra sig över överklagandet. Så har inte skett. Inte heller har mark- och miljödomstolen hört ägaren till fastigheten XY. Denna brist är enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning av sådant slag att den, med hänsyn till instansordningens princip, inte kan läkas i högre instans. Mark- och miljödomstolens dom ska därför undanröjas och ärendet återförvisas till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Mikael Hagelroth och Ingrid Åhman, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsrådet Li Brismo, referent.

Föredragande har varit Vilma Herlin.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-02-01
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 3622-15

KLAGANDE

Byggnadsnämnden i Varbergs kommun
432 80 Varberg

MOTPART

H R

Ombud: Advokat J L

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsens i Hallands län beslut 2015-09-23 i ärende nr 403-5088-15, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Nekat startbesked för komplementbyggnad på fastigheten Varberg XX

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 319675

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: mmd.vanersborg@dom.se	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00 -

BAKGRUND

Efter att H R skickade in anmälan om bygglovsbefriad åtgärd för komplementbyggnad om maximalt 25 m² till Byggnadsnämnden i Varbergs kommun (nedan nämnden) beslutade nämnden den 25 juni 2015, Bn § 295 att inte medge startbesked för komplementbyggnad med hänvisning till 10 kap. 23 § och 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (nedan PBL). Som skäl för beslutet angav nämnden följande. Placeringen av komplementbyggnaden kommer att innebära att en större del av utsikten mot havet går förlorad från fastigheten XY, då byggnaden placeras i det mindre gatt mot havet som XY har utsikt mot. Därför gör nämnden bedömningen att placeringen av byggnadsverket bör innebära en sådan betydande olägenhet för den klagande grannen på XY med hänvisning till 2 kap. 9 § PBL. Åtgärden bedöms inte innebära en betydande olägenhet för den klagande grannen på YX. Att placera komplementbygganden på annat vis, som inte täcker utsikt för granne eller på annan plats på tomten bedöms möjligt.

H R överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Hallands län som i beslut den 23 september 2015 upphävde nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med beslutsskälerna, se bi-laga 1.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har, såsom det får tolkas, yrkat att länsstyrelsens beslut upphävs och att nämndens beslut fastställs. Nämnden har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande. Enligt 10 kap 23 § PBL ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att en åtgärd som avses i 10 kap. 3 § PBL får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Nämnden har då bl.a. att bedöma om åtgärden kan innebära en betydande olägenhet för granne enligt 2 kap 9 § PBL. Nämnden finner sitt beslut tydligt i att den prövat möjligheten till startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL och att skälet till att inte medge startbesked återfinns i 2 kap. § 9 PBL.

Effekten av de nya bygglovsbefriade komplementbyggnaderna enligt 9 kap. 4 a § PBL kan bli sådan att komplementbyggnader och tillbyggnader ökar ett områdes byggda yta väsentligt och att upplevelsen av området förändras. Detta är en realitet i de flesta områden. I detta område blir det inte minst tydligt när det gäller förändrade siktlinjer mot havet. Det är då i sig rimligt att frågor om eventuella olägenheter uppstår i allt högre grad och rimligen borde också betydande olägenheter uppstå i vissa fall.

Nämnden gör bedömningen att en alternativ placering av komplementbyggnaden är möjlig då tomten XX har en större yta att disponera nedanför huvudbyggnaden och att denna möjlighet till annan placering torde väga tungt i sammanhanget. Idag finns en friggebod uppförd på den aktuella platsen. Tanken från fastighetsägaren är att utöka denna friggebod enligt 9 kap. 4 a § PBL så att den blir 25 m². En anmälan om olägenhet har inkommit angående friggeboden. Denna anmälan hanteras i ett separat ärende. Nämnden upplever att på tomten XY finns utsikt i det gatt som ligger i siktlinjen på den plats som friggeboden på XX är uppförd på. Enligt den aktuella anmälan för bygglovsbefriad komplementbyggnad ska friggebodens volym öka på ett sätt som ytterligare begränsar siktlinjen mot havet för XY. Det finns också en mindre utsikt åt viken vid Träslövsläge, mot öster. Denna är dock till största delen skyddad av byggnader och träd. Nämnden har inte beaktat utsikt från andra våningen i byggnaden på XY då det är oklart huruvida detta ska tillmätas någon betydelse.

I överklagandet från sökande återfinns en redovisning av siktlinjer från XY. Nämnden finner att dessa siktlinjer mot havet enbart är teoretiska och inte faktiska p.g.a. topografi, vegetation eller bebyggelse. Det är riktigt att XY är i den bakre raden i området, dock finns enbart totalt två rader. I Regeringsrättens dom angående ett bygglov (RÅ 1991 ref. 46) framhölls att omgivningskravet måste uppfattas så att sjöutsikten inte onödigtvis ska försämrades för dem som har byggnader längre bort från sjön. I samma dom framfördes möjligheten att placera byggnader på annan plats – som inte förorsakar betydande olägenheter –

som avgörande när domstolen beslutade att upphäva lovet i fråga. Detta trots att bygglovet var i enlighet med detaljplanen.

DOMSKÄL

Bestämmelser m.m.

Gällande bestämmelser framgår i huvudsak av länsstyrelsens beslut. Dock har lydelsen av 13 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900 [PBL]) hunnit revideras (efter länsstyrelsens beslut den 23 september 2015) genom lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900); SFS 2015:668. Med anledning därav anges nedan nu gällande lydelse som trädde ikraft den 1 januari 2016.

Av 13 kap. 15 § PBL framgår att ett beslut om startbesked får överklagas endast av sökanden eller anmälaren i ärendet.

Fastigheten XX omfattas av detaljplan som vann laga kraft den 6 november 2013.

Bedömning

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad nämnden anfört i mark- och miljödomstolen.

Av fotografi taget från XY, stämplat att det tillhör nämndens beslut den 25 juni 2015, § 295, framgår att en befintlig komplementbyggnad med pul-pettak är placerad på ungefär samma plats som den plats som – enligt nybyggnadskarta – nu aktuell komplementbyggnad om 25 m² ska uppföras på. Även om komplementbyggnaden kommer att ta större plats i anspråk än tidigare komplementbyggnad som syns på fotografiet, framgår det att havsutsikten inte i och med uppförandet av nu anmäld komplementbyggnad kommer att utsläckas från fastigheten XY. Detta har inte heller påståtts av nämnden som istället har anfört att anmäld åtgärd ytterligare begränsar siktlinjen mot havet från XY.

Domstolen konstaterar att byggrätt även finns för fastigheten XZ (den var i vart fall vid antagandet av detaljplanen fortfarande obebyggd) som är belägen precis jämte, sydost om XX Även XZ är belägen mellan XY och den önskade havsutsikten.

Sammantaget instämmer domstolen i den bedömning som länsstyrelsen har gjort avseende frågan om olägenheter och finner inte att det framkommit skäl i mark- och miljödomstolen för att ändra länsstyrelsens beslut i denna del.

Länsstyrelsen har vidare återförvisat ärendet till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med beslutsskälerna och däri har anmärkts att det inte framgår av handlingarna i ärendet huruvida nämnden företagit en bedömning enligt 10 kap. 23 § PBL i övrigt. Nämnden har till mark- och miljödomstolen anfört att man anser att det i nämndens beslut tydligt framgår att nämnden prövat möjligheten till startbesked enligt 10 kap. 23 § PBL. Domstolen konstaterar att nämnden i sitt beslut hänvisar till både 10 kap. 23 § och 2 kap. 9 § PBL. Av motiveringen under rubriken ”Byggnadsnämndens bedömning” framgår att startbeskedet nekades på grund av att det bedömdes bli betydande olägenhet för XY i enlighet med 2 kap. 9 § PBL. Av 10 kap. 23 § PBL framgår fler krav som ska vara uppfyllda för att startbesked ska kunna meddelas, än att åtgärden är förenlig med 2 kap. 9 § PBL. Då det inte av nämndens beslut framgår att man tagit ställning i sak avseende övriga krav i 10 kap. 23 § PBL återstår det för nämnden att pröva om startbesked kan meddelas med hänsyn till dessa krav. Länsstyrelsen har således haft fog för sitt beslut att återförvisa ärendet. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 22 februari 2016.

Ove Järholm

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ove Järholm, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Sofia Ardeke.