



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060208

DOM
2017-06-13
Stockholm

Mål nr
P 8828-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-09-26 i mål nr P 2137-16, se bilaga A

KLAGANDE

S M

Ombud:
Advokaten L C

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

2. H L

Ombud för 2:
C R

SAKEN

Bygglov för takterass på fastigheten X i Halmstads kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Halmstads kommun beslut den 8 december 2015, D 2015-001284, att medge bygglov för takterass på fastigheten X i Halmstads kommun.

Dok.Id 1345118

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.hovratt@dom.se www.svea.se				

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

S M har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa Byggnadsnämndens i Halmstads kommun beslut den 8 december 2015 att bevilja bygglov för takterrass på fastigheten X.

H L har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun (nämnden) har vidhållit sitt beslut.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har utöver vad de tidigare anfört tillagt i huvudsak följande.

S M: I Halmstad med omnejd finns omfattande havsnära bebyggelse med takterrasser och påståendet att den sökta åtgärden inte är sådan som man har anledning att förvänta sig i området kan därför ifrågasättas. Det är den cypresshäck som är planterad mellan fastigheterna som är anledningen till varför det i dagsläget är insynsskyddat mot **H L**s fastighet och om denna avlägsnades skulle det medföra full insyn från X. Betydelsen av de fönster som vetter mot X kan dessutom ifrågasättas eftersom dessa inte är särskilt stora och persiennerna aldrig är uppdragna. Han vistas inte särskilt ofta på takterrassen, uppskattningsvis cirka 15 gånger per år.

S M har även gett in foton till styrkande av att det finns havsnära bebyggelse i Halmstad med takterrasser liknande den på X.

H L: Takterrasser är en sällsynt företeelse i Halmstad. De foton som **S M** gett in till Mark- och miljööverdomstolen är missvisande och kan helt bortses ifrån. Att man i ett hypotetiskt fall skulle få full insyn om cypresshäcken mellan fastigheterna togs bort är vidare irrelevant. Det är stor skillnad mellan insyn från marknivå och insyn från taknivå, det sistnämnda känns i det närmaste som

övervakning. Även om S Ms påstående att han inte nyttjar takterrassen särskilt ofta stämmer utgör det ett obehag att det alltid finns en risk för denna övervakning från takterrassen. De fönster som vetter mot X är av normal storlek och anledningen till varför persiennerna alltid är neddragna är för att undvika insyn från takterrassen.

H L har gett in foton till styrkande av att den sökta åtgärden inte är sådan som man har anledning att förvänta sig i området.

Nämnden har inte tillagt något i sak till sitt tidigare ställningstagande.

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om S Ms takterass och dess användning medför betydande olägenheter för hans grannar i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Vilka bedömningar som därvid ska göras är beskrivna i underrätternas avgöranden. Det ska vara fråga om olägenheter som är väsentliga för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter i PBL:s mening och av praxis framgår det att regeln ska tillämpas restriktivt.

Såsom mark- och miljödomstolen konstaterat är bostadsområdet där takterrassen är uppförd relativt tätbebyggt med fristående villor i närheten av havet. H Ls hus är uppfört på en hörntomt. Den aktuella takterrassen är uppförd på den sidan av S Ms tak som vetter mot ena kortsidan på H Ls hus. På denna kortsida finns två fönster: dels ett sovrumsfönster på den övre våningen, dels ett matsalsfönster på den nedre våningen. Vid synen kunde Mark- och miljööverdomstolen konstatera att det råder insyn från takterrassen mot detta håll liksom på en del av gräsmattan framför H Ls hus.

Till skillnad mot det åberopade avgörandet av Mark- och miljööverdomstolen i mål nr P 7798-15, där en takterrass ansågs utgöra en betydande olägenhet, har H L en helt insynsskyddad uteplats framför huset mot havet. En del av gräsmattan och en kortsida av huset är också fria från insyn. Även insynen i sovrum och matsal är mer begränsad i detta fall. Mot denna bakgrund finner Mark- och miljööverdomstolen att nyttjandet av takterrassen inte medför en sådan påtaglig känsla av insyn att det utgör en betydande olägenhet för H L i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut den 8 december 2015 att bevilja bygglov i efterhand för takterrass på fastigheten X fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg och Eywor Helmenius, referent, samt tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander och tf. hovrättsassessorn Erika Löwhagen

Föredragande har varit Ote Dunér



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-09-26
meddelad i
Vänernsborg

Mål nr P 2137-16

KLAGANDE

H L

Ombud: C R

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Halmstads kommun
Box 153
301 05 Halmstad

2. S M

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Hallands läns beslut den 15 april 2016 i ärende nr 403-417-16, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för utvändig ändring av enbostadshus med takterrass på fastigheten Halmstad X

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen byggnadsnämnden i Halmstads kommuns beslut den 8 december 2015, D 2015-001284, att bevilja bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus med takterrass på fastigheten Halmstad X och avslår bygglovsansökan.

Dok.Id 339548

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

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Halmstads kommun (nämnden) beslutade den 8 december 2015, beslutsnummer D 2015-001284, att bevilja bygglov i efterhand för utvändig ändring av enbostadshus med takterrass på fastigheten Halmstad X.

Länsstyrelsen i Hallands län (länsstyrelsen) beslutade efter överklagande att fastställa nämndens beslut och avslå överklagandet.

YRKANDEN M.M.

H L har överklagat länsstyrelsens beslut och har, så som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra länsstyrelsens beslut, upphäva nämndens beslut om bygglov och avslå bygglovsansökan. Till stöd för sin talan har han anfört i huvudsak följande.

Förslaget strider mot 2 kap. 6 och 9 §§ och 8 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900 [PBL]).

Även om åtgärden är planenlig ska det bedömas om utformningen är lämplig med hänsyn till såväl anpassnings- som omgivningskraven.

Den låga byggnaden karakteriseras av den flacka taklutningen och den ringa höjden. Placeringen ovanpå det flacka taket gör terrassen mycket iögonfallande oavsett utformning. En löst placerad ”låda” på det flacka taket är helt främmande för byggnadens arkitektur och kan inte anses uppfylla anpassningskravet. Takterrassen är väl synlig från gatan och upplevs som ett främmande inslag i gatubilden.

Utgångspunkten vid bedömningen om förslaget uppfyller omgivningskravet måste vara den tidigare helt ostörda hemfridszonen med åtföljande integritet.

Takterrassen är uppförd i nivå med andra våningen på hans bostadshus. Till följd av höjdskillnaden går det inte att komma ifrån känslan av att ständigt vara övervakad, oavsett om de som vistas på takterrassen har ett intresse av att titta ned på hans tomt eller inte. Hela gräsmattan på fastigheten utgör uppehållsyta för

familjen och uteplatsen i söder är direkt utsatt för insyn. Känslan är även påträngande inomhus och han vill inte dra upp persiennerna i sovrummet.

Det är denna påträngande känsla av insyn som Mark- och miljööverdomstolen (MÖD) har tagit fasta på i senare avgöranden då de kommit till slutsatsen att betydande olägenheter har förelegat. I ett nästan identiskt fall konstaterar MÖD i dom den 26 april 2016, mål nr P 7798-15, att en takterrass belägen på ett avstånd från tomtgräns av 16 meter medförde betydande olägenhet på den något högre belägna grannfastigheten på grund av en påtaglig känsla av insyn på såväl tomten som i bostaden.

I hans fall är takterrassen belägen ca sex meter från tomtgränsen och ca fem meter högre än hans tomt. Jämfört med angivet rättsfall medför den en väsentligt starkare påtaglig känsla av insyn. Bygglovets motiveras med att det i hans fasad som vetter mot grannen endast *"finns tre små fönster"*. I själva verket är det helt normalstora fönster i matsal och sovrum som drabbas av den påträngande insynen.

Mot bakgrund av områdets karaktär och vad man har anledning att förvänta sig i området innebär nyttjandet av terrassen en sådan betydande olägenhet att bygglov inte kan beviljas. Om räcket är genomsiktligt eller inte saknar betydelse.

Takterrassen följer inte bygglovets som i sig framstår som synnerligen bristfälligt. Enligt bygglovets är avståndet till tomtgränsen 6 meter medan det i verkligheten endast är 4,5 meter. Det har i bygglovets inte klarlagts hur takterrassen kan nås, vilket har resulterat i en olaga uppförd spiraltrappa ca 4,5 meter från tomtgränsen. Varken påverkan på hans fastighet eller gatubilden blir mindre om terrassen flyttas in 1,2 meter.

Han har till stöd för sin talan gett in ett antal fotografier.

Nämnden har bestritt yrkandet och har till stöd för sitt bestridande gett in en karta och fotografier och hänvisat till de skäl som framgår av nämndens beslut med tillägg av bland annat följande. Takterrassen ska betraktas som en fasadändring. Åtgärden medför inte någon betydande olägenhet bland annat eftersom det råder

mycket växtlighet i området. Spiraltrappan bedöms inte ha någon mätvärd byggnadsarea.

S M har bestritt yrkandet. Till stöd för sitt bestridande har han anfört bland annat följande. Takterrassen har uppförts i riktning mot vattnet och inte mot grannens fastighet. Terrassen används bland annat på morgonen då det är skugga i markplanet. Endast två små fönster i klagandens bostad är belägna i riktning mot takterrassen. Persiennerna i det övre fönstret, som är ett sovrumsfönster, är dessutom aldrig uppdragna. Takterrassen medför inte någon betydande olägenhet. Det är hans cypresshäck som är anledningen till att det är insynsskyddat mot klaganden. Om den skulle tas bort har han samma insyn mot klaganden som från takterrassen. Det grönaktiga tryckimpregnerade virket smälter väl in i den grönskande skogsmiljön och det ärggröna plåttaket. Snabbväxande murgröna som ska klä in konstruktionen har dessutom planterats.

Han har till stöd för sin talan gett in ett antal fotografier.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 13 september 2016 hållit sammanträde och syn i målet.

Tillämpliga bestämmelser framgår i huvudsak av länsstyrelsens beslut. Utöver dessa kan följande bestämmelse nämnas.

Av 8 kap. 1 § PBL framgår att en byggnad ska vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och även vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Mark- och miljödomstolen bedömer att byggnaden uppfyller de krav på anpassning till omgivningen som ställs i PBL.

Frågan i målet är främst om den sökta åtgärden utgör en betydande olägenhet för klaganden.

Vid bedömningen av om en byggnad eller dess avsedda användning medför betydande olägenheter för omgivningen ska beaktas till exempel olägenheter för grannar i form av skymd utsikt eller sämre ljusförhållanden. Även byggnadens tilltänkta användning ska beaktas för att förhindra olägenheter bestående av luftföroreningar, buller, skakningar, ljus eller andra liknande störningar som inte är helt tillfälliga. Vid bedömningen av vad som utgör betydande olägenheter måste även beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten, se prop.1985/86:1 s. 484.

Bostadsområdet där takterrassen är uppförd är relativt tätbebyggt med fristående villor vid havet där klagandens bostadshus är beläget på en hörntomt. Takterrassen är placerad på den sida av taket som ligger närmast klagandens fastighet.

Mark- och miljödomstolen kunde vid synen konstatera att det råder insyn på huvuddelen av klagandens fastighet från takterrassen och att platser där det är naturligt att vistas, så som gräsmatta och uteplatsen, är särskilt utsatta. Domstolen kunde även konstatera att det råder insyn i klagandens bostad genom de fönster som finns i riktning mot takterrassen.

I likhet med den bedömning som MÖD gjorde i domen den 26 april 2016 i mål nr P 7798-15, finner domstolen att den sökta åtgärden inte är en sådan som man har anledning att förvänta sig i området. Avståndet från terrassen till klagandens fastighet är i detta fall dessutom betydligt kortare än i angivet mål. Mot denna bakgrund och vad som framgår av omständigheterna ovan bedömer domstolen att nyttjandet av takterrassen medför en sådan påtaglig känsla av insyn att det utgör en betydande olägenhet för klaganden enligt 2 kap. 9 § PBL. Det saknas därmed förutsättningar att bevilja bygglov i detta fall. Länsstyrelsens beslut ska därför ändras, nämndens beslut upphävas och ansökan om bygglov avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 17 oktober 2016.

Josefin Holmgren

Hans Ringstedt

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Josefin Holmgren, ordförande, och tekniska rådet Hans Ringstedt. Föredragande har varit beredningsjuristen Ylva Johansson.