



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060208

**DOM**  
2018-12-05  
Stockholm

Mål nr  
P 2834-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-03-06 i mål nr P 6444-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. A E
2. R E

### Motparter

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland, 621 81 Visby
2. T E
3. L P

Ombud för 2:  
jur. kand. J M

## SAKEN

Bygglov för tillbyggnad m.m. på fastigheten XXX i Gotlands kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen nämndens beslut den 26 september 2016 i den del det avser bygglov för komplementbyggnad på fastigheten XXX i Gotlands kommun.

---

Dok.Id 1442201

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A E** och **R E** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva nämndens beslut om bygglov för komplementbyggnad på fastigheten XXX i Gotlands kommun.

**T E** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**L P** har förelagts att yttra sig men inte avhört.

**Nämnden** har vidhållit sitt tidigare beslut om bygglov.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**A E** och **R E** har anfört i huvudsak följande:

Den totala byggnadsarean på XXX är cirka 227 kvadratmeter. Komplementbyggnaden som har uppförts på XXX är med sina drygt sju meter i byggnads-höjd och sin byggnadsareal en abnormitet i området, som i övrigt har en byggnads-tradition av små, nätta komplementbyggnader i tomtgräns. Det stämmer visserligen att den nya byggnaden ligger på samma plats som den tidigare komplementbyggnaden men hänsyn måste tas till att den tidigare byggnaden var ett enkelt förråd om cirka 14 kvadratmeter, med en höjd om 2,3 meter, som följde byggnadstraditionen i området. Det stämmer vidare inte att komplementbyggnaden är placerad nordost om deras fastighet, den ligger väster om XXY

Bygglovet strider mot 39 § i 1959 års byggnadsstadga (BS) eftersom byggnaden är placerad en meter från tomtgräns. Bestämmelsen ska tillämpas restriktivt och det finns ingen topografisk anledning till att placera byggnaden så nära tomtgränsen.

Det har förekommit förfarandefel vid nämndens handläggning av ärendet. I det första informationsbrevet om att grannen sökt bygglov omnämns ingen komplementbyggnad

utan endast tillbyggnaden av huvudbyggnaden på XXX När bygglov sedan beviljats medföljde inga ritningar.

**T E** har anfört i huvudsak följande:

Byggrätten för fastigheten XXX har inte överskridits varken vad gäller byggnadsarea eller våningsantal. Den totala byggnadsarean uppgår till cirka 218 kvadratmeter. Brister i dokumentationen av byggnaderna medför dock att det är i det närmaste omöjligt att fastställa den exakta byggnadsarean.

Den byggnad som tidigare fanns där komplementbyggnaden uppförts var enligt nybyggnadskartan cirka 35 kvadratmeter stor d.v.s. mer än dubbelt så stor som klagandena hävdar. Uppgift om den tidigare byggnadens höjd saknas, men uppgiften om 2,3 meter ifrågasätts. Den nu aktuella byggnaden har en byggnadsarea om cirka 82 kvadratmeter men har till skillnad från den tidigare byggnaden placerats en meter längre in på XXX Avståndet till XXY är cirka åtta meter.

Olägenheten i form av skuggbildning, störd utsikt och en känsla av instängdhet utgör inte en betydande olägenhet i lagens mening, i vart fall inte för XXY Området karakteriseras av relativt tät villabebyggelse med tillhörande komplement-byggnader i fastighetsgräns eller i nära anslutning därtill. De olägenheter som påtalats i överklagandet är därför oundvikliga och områdestypiska.

Det bör noteras att de bilder som bifogats överklagandeskriften är tagna från XXZ och inte klagandenas fastighet XXY Dessutom är bilderna tagna under mycket missvisande ljusförhållanden.

**Nämnden** har anfört i huvudsak följande:

Den totala byggnadsarean uppgår till cirka 215 kvadratmeter, vilket är högsta tillåtna byggnadsarea.

Trots att mark- och miljödomstolen angett att komplementbyggnaden ligger nordost om XXY är den skugganalys som domstolen gjort korrekt och stämmer väl överens med det korrekta läget, vilket är en placering nordväst om XXY

Enligt den till ärendet hörande nybyggnadskartan hade den numera rivna byggnaden en byggnadsarea om cirka 40 kvadratmeter. Beroende på beräkningssätt är den nuvarande komplementbyggnadens höjd antingen 3,9 meter eller cirka 6 meter. Motsvarande ”byggnadshöjder” för den rivna garagebyggnaden var cirka 2,3 meter respektive 3,5 meter, beroende på vilken sida som väljs som beräkningsgrundande fasad. Byggnadshöjden är dock i sammanhanget av mindre betydelse eftersom den inte är reglerad i detaljplanen.

Vid bedömningen av om en betydande olägenhet föreligger ska områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas. I detta fall rör det sig om ett förhållandevis tätbebyggt villaområde, vilket innebär att den olägenhet som uppkommer ligger inom vad som måste accepteras.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att meddelat bygglov består av två delar: huvudbyggnadens tillbyggnad och den i målet omstridda komplementbyggnaden. Eftersom dessa två delar utgör två separata enheter kan överprövningen av det meddelade bygglovet begränsas till den del som har överklagats, d.v.s. den i tomtgräns placerade komplementbyggnaden (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 februari 2018 i mål nr P 7068-17).

För det aktuella området gäller stadsplan A 4/1963 från 1963 som detaljplan. Eftersom planen saknar bestämmelser om minsta avstånd till grannes tomtgräns ska 39 § BS tillämpas som planbestämmelse, vilket innebär att byggnader som huvudregel inte får placeras närmare än 4,5 m från tomtgränsen. Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning att det saknas särskilda skäl för att göra undantag från regeln i 39 § BS och att komplementbyggnaden därmed inte är förenlig med detalj-

planen. Bygglov kan därför inte beviljas enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL.

Frågan i målet blir därmed om det går att bevilja bygglov enligt 9 kap. 31 b § PBL. En förutsättning för detta är att det rör sig om en liten avvikelse från detaljplan eller en åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Av ingivna fotografier och plankartan framgår att villaområdet är förhållandevis tätbebyggt och att vissa komplementbyggnader är placerade i tomtgräns.

Den aktuella komplementbyggnaden är placerad en meter från tomtgräns och av nybyggnadskartan framgår att cirka tre fjärdedelar av byggnaden kommer att placeras närmare tomtgränsen än 4,5 meter. Av de ritningar som har getts in tillsammans med ansökan om bygglov framgår att komplementbyggnaden är ca 82 kvadratmeter, rektangulär och försedd med ett pulpettak. Den har en höjd om 3,9 meter respektive 6 meter beroende på vilken sida som väljs som beräkningsgrundande fasad. Enligt nybyggnadskartan är den ungefär dubbelt så stor som den tidigare komplementbyggnaden som var placerad i tomtgräns.

Byggnaden är alltså väsentligt större och högre än den tidigare komplementbyggnaden. Med hänsyn till dessa omständigheter anser Mark- och miljööverdomstolen att komplementbyggnadens placering inte kan anses vara en liten avvikelse från detaljplanen eller vara av begränsad omfattning. Nämndens beslut om bygglov för komplementbyggnaden ska därför upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Hans Nyman, samt tekniska rådet Inger Holmqvist och hovrättsrådet Christina Ericson, referent  
Föredragande har varit Ote Dunér



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-03-06  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 6444-17

## **PARTER**

### **Klagande**

1. R E

2. R E

### **Motparter**

1. Byggnadsnämnden, Region Gotland  
621 81 Visby

2. T E

3. L P

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut 2017-10-17 i ärende nr 403-2293-2017,  
se [bilaga 1](#)

## **SAKEN**

Överklagat beslut om bygglov på fastigheten XXX i Gotlands kommun

---

## **DOMSLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 520070

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 1104 131 26 Nacka strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 40 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Region Gotland (nämnden) beviljade den 26 september 2016 bygglov för tillbyggnad av bostadshus, rivning av befintligt garage, uppförande av garage/gästhus samt uppförande av plank på fastigheten XXX Efter att ha fått sitt överklagande avvisat som för sent inkommet begärde A E och R E, ägare till grannfastigheten XXY återställande av försutten tid. Mark- och miljööverdomstolen beslutade den 12 juli 2017 att återställa den försuttna tiden för överklagande av det aktuella beslutet om bygglov. A E och R E överklagade därefter på nytt nämndens beslut till länsstyrelsen, som den 17 oktober 2017 avslog överklagandet. A E och R E har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

A E och R E har, som det får förstås, yrkat att det beviljade bygglovet ska upphävas och att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på fastigheten.

A E och R E har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan.

Samtliga grannar anser de lovsökta byggnaderna är till men för dem, men eftersom de övriga grannarna har överklagat för sent är det bara de som får föra talan i målet. Med anledning av detta vill de att mark- och miljödomstolen ska besöka fastigheten XXX Eftersom de lovsökta byggnaderna redan är uppförda har mark- och miljödomstolen möjlighet att med egna ögon se de men åtgärden medfört för dem och övriga grannar. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att det beviljade bygglovet inte medför något men för dem utan att besöka fastigheten.

Garaget/gäststugan är placerad endast en meter från tomtgränsen och har uppförts i två plan. Garaget/gäststugan ligger rakt västerut sett från deras enda uteplats, vilket medför att byggnaden skärmar av solen och lägger uteplatsen i skugga. Detta är till

stort men för dem och har en stor påverkan på värdet för deras fastighet. De har länge drömt om och sparat till en pool och våren 2015 hade de möjlighet att förverkliga detta. Poolen placerades på baksidan av huset, som delvis vetter mot XXX Efter att garaget/gäststugan uppfördes läggs deras uteplats och pool i skugga från kl. 18.00. Det är väldigt tråkigt att de inte längre kan njuta av kvällssolen och är tvungna att titta in i en hög vägg så nära sin tomtgräns. Komplementbyggnaden har således en negativ verkan på deras fastighet. De har haft ett flertal mäklare på plats som menar att värdeminskningen för deras fastighet på grund av att poolen skuggas efter kl. 18.00 kan ligga någonstans mellan 200 000 kr och 600 000 kr.

Vidare har vare sig nämnden eller länsstyrelsen redovisat några särskilda skäl för att göra undantag från regeln om att byggnad inte får placeras närmare tomtgränsen än 4,5 m, som framgår av 39 § i 1959 års byggnadsstadga (BS). För att medge undantag från denna bestämmelse krävs dels att byggnaden inte kan placeras på annan plats på tomten, dels att åtgärden tillgodoser ett angeläget behov för fastigheten.

Det finns redan en carport med förråd på fastigheten XXX som är cirka 35 m<sup>2</sup>. Carporten är placerad mitt på fastighetens infart. Ytterligare behov av bilplatser, förutom den befintliga carporten och parkeringsmöjligheterna framför denna kan därför inte anses utgöra ett sådant angeläget behov att det finns skäl att göra undantag från 39 § tredje stycket i BS. Inte heller i övrigt har det framkommit några särskilda skäl för att göra undantag från 39 § BS

Länsstyrelsen har också motiverat sitt beslut med att det uppförda garaget/gästhuset ska förläggas på samma plats som det befintliga garaget. I och med denna formulering kan slutsatsen dras att länsstyrelsen inte har besökt platsen, eftersom byggnaden/byggnaderna är uppförda. Detta trots att de har uppmärksammat länsstyrelsen på att något startbesked fortfarande inte har beviljats. Det finns inte heller något lämpligt sätt att nå det nyuppförda garaget med ett fordon.



Fastighetsägarna har även uppfört den tillbyggnad av huvudbyggnaden som man också fick bygglov till i det överklagade beslutet. Tillbyggnaden ligger 2,8 m från fastighetsgränsen och även det bygglovets strider därför mot 39 § BS.

Byggnadsarean överstiger också vad som är tillåtet på XXX

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga lagrum framgår av länsstyrelsens beslut.

#### *Frågan om syn*

Enligt 3 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar ska mark- och miljödomstolen hålla syn på stället om det behövs. Av förarbetena framgår att bedömningen av om syn behöver hållas får utgå från målets beskaffenhet och de utredningsåtgärder som vidtagits i målet i övrigt (se prop. 2009/10:215 s. 204).

Mark- och miljödomstolen anser att den befintliga utredningen i målet är tillräcklig för att bedöma de i målet aktuella frågorna. Med hänsyn till målets beskaffenhet och det material som finns tillgängligt finner mark- och miljödomstolen därför att syn inte behövs. Yrkandet om syn ska således avslås.

#### *Överklagandet i sak*

De ritningar som har getts in tillsammans med ansökan om bygglov är, enligt mark- och miljödomstolen, inte fackmannamässigt utförda och saknar måttsättning för både de befintliga byggnaderna på fastigheten och de nu lovsökta åtgärderna. Det saknas också måttangivelser avseende avstånden från den lovsökta komplementbyggnaden och tillbyggnaden till tomtgränsen. Beräkningarna av den totala byggnadsarean på fastigheten och avstånden mellan byggnaderna och tomtgränsen försvåras därför och blir mer oprecisa. Bristerna i ritningarna är dock inte så stora att de utgör hinder för en fullständig prövning av de lovgivna åtgärderna och det finns därför inte anledning att upphäva bygglovets med anledning av detta.

För det aktuella området gäller stadsplan A 4/1963, antagen den 14 maj 1963, som detaljplan. Av planen framgår att XXX får bebyggas med som mest en femtedel. Fastigheten är 1 075 m<sup>2</sup> och får således bebyggas med som mest 215 m<sup>2</sup>. Mark- och miljödomstolen beräknar att den totala byggnadsarean för de befintliga byggnaderna på XXX och de lovgivna byggnaderna blir cirka 185 m<sup>2</sup>. Domstolen delar således länsstyrelsens bedömning att den totala byggnadsarean på fastigheten inklusive den lovsökta tillbyggnaden och komplementbyggnaden är planenlig.

Som framgår av länsstyrelsens beslut ska 39 § BS tillämpas som planbestämmelse för området eftersom planen saknar bestämmelser om minsta avstånd till grannes tomtgräns. Detta innebär att byggnader som huvudregel inte får placeras närmare än 4,5 m från tomtgränsen. Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att det saknas särskilda skäl för att göra undantag från regeln i 39 § BS och att de lovsökta åtgärderna således inte är förenliga med detaljplanen. Bygglov kan därför inte beviljas enligt 9 kap. 30 § PBL.

Av 9 kap. 31 b § PBL följer att bygglov kan beviljas trots att en lovsökt åtgärd avviker från detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte. Det huvudsakliga syftet med den aktuella detaljplanen får anses vara att planområdet ska användas för bostadsändamål. De planerade åtgärderna dvs. tillbyggnad av bostadshus samt uppförande av garage/gästhus etc. är därmed förenliga med detaljplanens syfte.

Domstolen konstaterar att den aktuella tillbyggnaden endast medför att en mindre del av huvudbyggnaden kommer att ligga närmre än 4,5 m från tomtgränsen mot XYY. Som länsstyrelsen kommit fram till utgör detta en liten avvikelse. Vidare har det på platsen för den nu lovsökta komplementbyggnaden sedan tidigare stått en annan komplementbyggnad. Av nybyggnadskartan som har getts in med ansökan om bygglov framgår också att komplementbyggnader uppförda i tomtgränsen tillhör byggnadstraditionen i området. Även om det lovsökta garaget/gästhuset upptar en större yta än den tidigare komplementbyggnaden delar

mark- och miljödomstolen länsstyrelsens bedömning att även den lovgivna komplementbyggnaden ska ses som en liten avvikelse från planen. Kraven för att bevilja bygglov för de lovsökta åtgärderna enligt 9 kap. 31 b § PBL är således uppfyllda.

Ett byggnadsverk får inte lokaliseras, placeras eller utformas på ett sådant sätt att det kan medföra en påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL). Vad som utgör en betydande olägenhet ska bedömas utifrån samtliga omständigheter, bland annat med utgångspunkt i områdets karaktär och förhållandena på orten. Mark- och miljödomstolen ifrågasätter inte att den aktuella komplementbyggnaden medför viss skuggning av baksidan på klagandenas tomt och att detta kan upplevas som en olägenhet. Komplementbyggnaden är emellertid placerad nordost om klagandenas fastighet. Skuggningseffekten som komplementbyggnaden ger upphov till påverkar således deras fastighet endast en kortare tid på kvällen under sommartid. Den olägenhet som skuggningen ger upphov till för klagandena får därför anses relativt begränsad och utgör därmed inte en sådan betydande olägenhet för klagandena som avses i 2 kap. 9 § PBL. Inte heller i övrigt har det framkommit några omständigheter som innebär att det sökta bygglovet kan anses medföra en sådan omgivningspåverkan som gör att det finns skäl att upphäva bygglovet med stöd av den bestämmelsen.

Det har inte heller i övrigt kommit fram några omständigheter som gör att det finns skäl att upphäva det beviljade bygglovet. Nämnden har således haft fog för beslutet att ge bygglov. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 27 mars 2018.

Åsa Marklund Andersson

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har rådmannen Åsa Marklund Andersson, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist deltagit. Beredningsjuristen Emil Carlborg har handlagt målet.