



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

DOM
2018-06-04
Stockholm

Mål nr
P 8142-17

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2017-08-23 i mål nr P 2193-16, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. AH

2. UH

3. LGL

Motparter

1. MG

2. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Karlskrona kommun

SAKEN

Startbesked för nybyggnad av garage/förråd på fastigheten A i Karlskrona kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens i Karlskrona kommun beslut den 10 februari 2016, dnr BYGG.2015.3254, att ge startbesked på fastigheten A.

Dok.Id 1408425

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 09:00–16:30
E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se				

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AH och **UH** samt **LGL** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa länsstyrelsens beslut att upphäva miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut om startbesked.

MG har bestritt ändring.

Miljö-och samhällsbyggnadsnämnden i Karlskrona kommun (nämnden) har beretts tillfälle att bemöta överklagandena men avstått från att yttra sig.

UTVECKLAN AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AH och **UH** har anfört i huvudsak följande: Mark- och miljödomstolen har inte tagit någon hänsyn till deras begäran om kontrollmätning av avståndet till deras fastighet B. Därför har de anlitat Metria AB och vid uppmätningen visade det sig att det endast är 4,17 meter från komplementbyggnaden till gränsen mot deras fastighet B. Avvikelsen är inte att se som liten. Kravet på bygglov om byggnaden ligger närmare än 4,5 meter till granne gäller alltså. De har inte lämnat något granneintyg som medger något annat.

LGL har anfört i huvudsak följande: Byggnadens position och utförande saknar grannegodkännande och kräver bygglov. Byggnadens avstånd till allmän plats, som är 4,18 meter och kräver bygglov, har inte beaktats. Höjden har bestämts med fel utgångsvärde, ändringen i bebyggelsen har inte gjorts varsamt och högsta tillåtna area överskrids. Med nuvarande utseende skymms solen på hans uteplats på fastighet C under större delen av året.

MG har anfört i huvudsak följande: Avståndet till B och den allmänna vägen har uppmätts till 4,5 meter av firman som uppförde byggnaden. Enligt kommunens mätning på karta inför beslut om startbesked uppgår angivet avstånd till 4,5 meter. Vad gäller den mätning som de klagande låtit utföra framgår det inte hur

mätningen genomförts, vilka instrument som använts, hur mätinstrumenten var kontrollerade/kalibrerade eller annat. Längst ut på den aktuella byggnaden i sydvästra hörnet finns ett stuprör. Om stupröret har använts som mätpunkt istället för byggnadens hörn stämmer inte mätningen med den som gjordes vid byggnationen. Är de klagande fastighetsägarnas mätning giltig borde det utgöra en mindre avvikelse mellan faktisk byggnad och det beslutade startbeskedet. Med utgångspunkt i de värden som har angetts av de klagande har sydvästra hörnet hamnat 0,33 meter för långt åt sydväst. En area om 0,1 m² av byggnaden skulle ha hamnat fel jämfört med startbeskedet. Utifrån en byggnadsarea på 25 m² ligger 0,4 % av byggnaden fel i förhållande till startbeskedet med avseende på närheten till den aktuella tomtgränsen. Slutbesked har nu meddelats av bygglovsavdelningen i Karlskrona kommun. Samtliga intilliggande fastigheter har byggnader i tomtgränsen till hans fastighet A.

Byggnadshöjden är beräknad utifrån medelmarknivån enligt anvisningarna från Boverket. Den faktiska arean är uppmätt till 4,17 meter x 6,0 meter, dvs. 25,02 m².

Byggnaden möjliggör för placering av fordon som tillhör A på tomten. Detta innebär ett mer modernt boende och ger mer utrymme för eventuella sopbilar, plogbilar, räddningsfordon och andra att röra sig i området. Enligt gällande detaljplan har både A och B möjlighet att bygga garage/förråd fram till den aktuella tomtgränsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

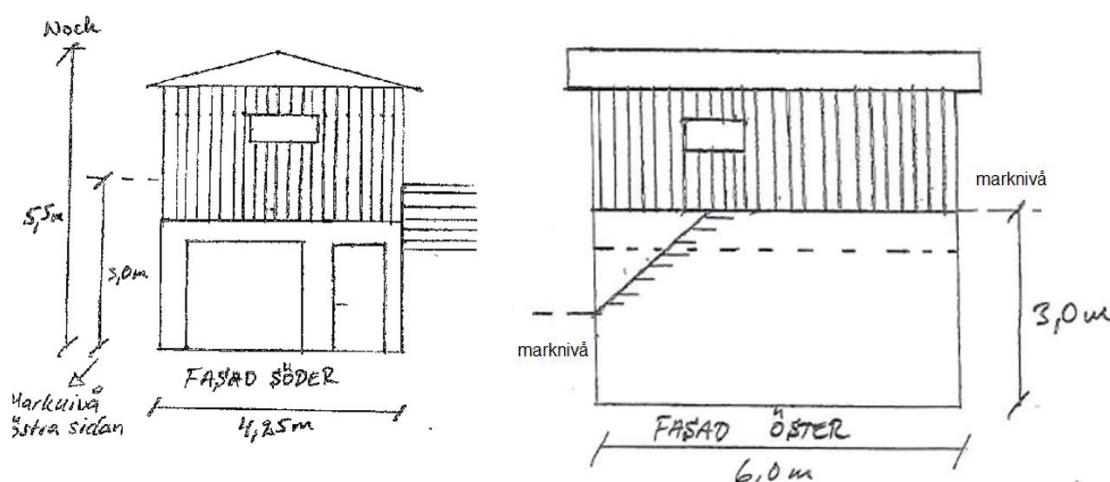
Mark- och miljööverdomstolen har att pröva om det var rätt av nämnden att bevilja startbesked för den komplementbyggnad som omfattas av MGs anmälan. För att en komplementbyggnad ska vara undantagen från kravet på bygglov krävs enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att den inte får en större byggnadsarea än 25,0 m² och har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter. Byggnaden får inte heller placeras närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter om inte de grannar som berörs medger det. Bedömningen om byggnaden uppfyller de angivna kraven ska göras utifrån de handlingar som hör till beslutet om startbesked. Om

uppförd byggnad avviker från de fastställda ritningarna får det hanteras inom ramen för nämndens tillsyn.

Byggnadens storlek och höjd

Utifrån de i startbeskedet fastställda ritningarna har komplementbyggnaden en area uppgående till 25,5 m². Arean överstiger således den i PBL tillåtna för att byggnaden ska vara undantagen från kraven på bygglov. Bestämmelsen som möjliggör att ge bygglov för åtgärder som utgör en liten avvikelse är inte tillämplig på sådana bygglovsbefriade åtgärder som avses i 9 kap. 4 a § PBL.

Komplementbyggnaden ska även ha en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter för att vara bygglovsbefriad. Från vilken marknivå taknockshöjden ska mätas finns inte närmare angivet i PBL eller plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. För beräkning av byggnadshöjd anges i 1 kap. 3 § andra stycket PBF att denna ska räknas från den medelnivå som byggnaden har invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. I avsaknad av andra föreskrifter ska denna bestämmelse tillämpas även när det gäller beräkning av taknockshöjd (se RÅ 1994 ref. 73).



Byggnaden i förhållande till omgivande marknivå.

I detta fall ligger byggnaden närmare allmän plats än sex meter vilket innebär att beräkningen av byggnadens taknockshöjd ska utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Komplementbyggnaden kommer i huvudsak att upplevas från gatan. Det saknas därför särskilda skäl att inte utgå från allmänna platsen vid beräkning av byggnadens taknockshöjd. På de ingivna ritningarna i målet finns inga höjdangivelser angivna där gatan möter tomten. Av bildmaterialet går att utläsa att gatan inte ligger på en högre nivå än nivån invid byggnaden. Man kan därför utgå från att den allmänna platsens medelmarknivå invid tomten i vart fall inte är högre än nivån invid byggnadens södra fasad. Byggnadens taknockshöjd uppgår därför till den på ritningarna angivna 5,5 meter. Komplementbyggnaden överstiger därmed den tillåtna höjden om 4,0 meter för att den ska vara undantagen kraven på bygglov. Som redan angivits är inte bestämmelsen om liten avvikelse tillämplig på bygglovsbefriade åtgärder i 9 kap. 4 a § PBL.

Komplementbyggnadens area och höjd överskrider således den i 9 kap. 4 a § PBL angivna. För att uppföra byggnaden med den angivna höjden och storleken krävs därför bygglov.

Avstånd till gräns

För att en komplementbyggnad ska vara bygglovsbefriad krävs även att den inte får placeras närmare fastighetsgränsen än 4,5 meter om inte de grannar som berörs medger det. I detta fall finns ett skriftligt medgivande från den tidigare ägaren av fastigheten C om att få bygga ett garage närmare gränsen än 4,5 meter. En senare fastighetsägare får i och för sig anses vara bunden av ett medgivande från en tidigare fastighetsägare. Vad som får uppföras måste dock omfattas av medgivandet. MGs anmälan omfattar både ett garage och ett förråd i två våningar. Av det skriftliga grannemedgivande framgår inte annat än att det endast avser ett garage. MG har inte visat att det omfattar även ett förråd. Eftersom det saknas medgivande från berörd granne för åtgärden i sin helhet är den inte undantagen krav på bygglov.

I detta fall förekommer olika uppgifter om vilket avstånd det är från den aktuella komplementbyggnaden till gatan och till B. Som nämnts ovan är det de

fastställda ritningarna som utgör underlag för bedömning i målet. Av dessa går det inte att utläsa med vilket avstånd till gatan och till B som komplementbyggnaden är avsedd att uppföras. Vad gäller placering av en byggnad närmare än 4,5 meter mot väg eller gata kan en sådan åtgärd aldrig vara befriad från bygglov (se MÖD 2013:18). Något grannemedgivande finns inte från ägarna av B. Då tillräckligt avstånd eller grannemedgivande är förutsättningar för att startbesked ska kunna ges måste det klart framgå av handlingarna att dessa krav är uppfyllda. Mot denna bakgrund borde avstånden till gatan och till B närmare ha utretts innan startbesked gavs.

Sammanfattningsvis är den aktuella komplementbyggnaden inte undantagen kraven på bygglov. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut om att lämna startbesked ska upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Mikael Hagelroth, tekniska rådet Carl-Gustaf Hagander samt tf. hovrättsassessorn Kristina Dreijer, referent.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2017-08-23
meddelad i
Växjö

Mål nr P 2193-16

KLAGANDE
MG

MOTPART

1. AH

2. UH

3. B-GI

4. AJ

5. LGL

6. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Karlskrona kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Blekinge läns beslut 2016-04-29, dnr 403-852-2016, se bilaga 1

SAKEN

Startbesked på fastigheten A, Karlskrona kommun

Dok.Id 387885

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00-16:00

DOMSLUT

Med undanröjande av Länsstyrelsen i Blekinge läns beslut den 29 april 2016, dnr 403-852-2016, fastställer mark- och miljödomstolen Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Karlskrona kommuns beslut den 10 februari 2016, dnr BYGG.2015.3254, att lämna startbesked för aktuell nybyggnad av garage/förråd.

BAKGRUND

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Karlskrona kommun (nämnden) beslutade den 10 februari 2016, dnr BYGG.2015.3254, att bevilja MG startbesked för nybyggnad av garage/förråd på fastigheten A. Beslutet överklagades av A och UH, B-GI, AJ, LGL och VL till Länsstyrelsen i Blekinge län (länsstyrelsen), som den 29 april 2016 beslutade att avvisa VLs överklagande samt, med bifall till övriga överklaganden, upphäva nämndens beslut.

MG har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

MG yrkar, såsom det får förstås, att mark- och miljödomstolen med undanröjande av länsstyrelsens beslut ska bevilja honom det sökta startbeskedet för nybyggnad av garage/förråd på fastigheten A. Han anför följande som grund för sitt yrkande.

Länsstyrelsen har angett två felaktiga argument för sitt beslut, dels att byggnaden är 25,5 m², dels att dess nockhöjd är 5,5 m.

Vad gäller byggnaden är denna inte 25,5 m² utan 25 m². Innan nämnden lämnade startbesked hade det kontinuerligt pågått en dialog mellan honom och stadsarkitekten. Det stod därmed klart för båda parter att byggnaden skulle vara 25 m², vilket även framgår av ritningen. Således är 4,25 m en felskrivning och det borde ha stått 4,15 m. Detta torde bara kunna rättas på ritningen. Byggnaden byggdes således efter måtten 6,0 * 4,15 m och den faktiska arean på plattan mot mark har blivit uppmätt till 6,0 m * 4,17 m, vilket torde ligga inom normala svenska byggtoleranser, och ger en area på 25 m².

Vad gäller byggnadens nockhöjd är denna inte 5,5 m utan 4,0 m. Nockhöjden är beräknad utifrån Boverkets anvisningar och denna beräkningsmetod använder även

kommunens stadsarkitekt och bygglovshandläggare. Vidare hänvisar i princip samtliga av Sveriges kommuner på sina hemsidor till Boverkets metod för beräkning av nockhöjd. Det borde således vara en väl vedertagen metod för beräkning av nockhöjd i Sverige, och den visar tydligt att nockhöjden i aktuellt fall är 4,0 m. Nämnden gjorde vidare bedömningen att byggnadshöjden skulle beräknas utifrån medelmarknivån runt byggnaden, mot bakgrund av Boverkets rekommendationer, tomtens beskaffenhet och bostadshusets placering. De få allmänna ytor som ligger runt tomten bedömdes olämpliga att utgå ifrån p.g.a. avstånd och nivåskillnader som skulle ge ett missvisande resultat.

Till stöd för sin talan åberopar MG en ritning av aktuellt Attefallshus inskickad till och godkänd av Karlskrona kommun, ett intyg på uppmätning av platta mot mark utvisande att byggnaden är 25 m², samt Boverkets rapport 2014:4 –*Uppdrag att utreda definitioner på byggnadshöjd, nockhöjd, totalhöjd, vind, suterrängvåning och källare*.

A och UH har beretts tillfälle att yttra sig över MGs överklagande och bestrider, såsom det får förstås, bifall till överklagandet. De anför bland annat följande.

Grannintyget som dåvarande ägaren till C gav gällde ett uppförande av ett garage i form av en Attefallsbyggnad, då det är prickad mark i området. Dock framgår att det byggdes både ett garage och ytterligare en byggnad ovanpå. Det som MG anför om Boverkets rekommendationer har de inte kunnat finna i nämndens beslut.

Ytan som anges i bottenplattan, 6,0 * 5,17 m, är visserligen marginellt större än 25 m², men då är hänsyn ej tagen till fasadbeklädnad och takutsprång som enligt deras tolkning av bestämmelserna är det som ska gälla. Därvidlag torde ytan överstiga 26 m².

Vad gäller beräkning av nockhöjden där syftet är att kunna bygga ytterligare ett våningsplan så hänvisas till den genomsnittliga markhöjden. Att man i steg ett ansöker om att få sänka marknivån till gatuplanet för att i steg 2 hävda att markhöjden är ett par meter upp i luften är att tänja för långt på gränserna, då syftet med denna regel inte torde avse aktuellt exempel. Ägaren till A lät spränga bort en area av ca 70-80 m² av befintligt berg i direkt anslutning till granne vilket innebar både olägenhet och skador på fastighet (som visserligen åtgärdades av byggbolaget), dvs. en betydligt större yta än det som var beskrivet i tidigare beviljat marklov. Syftet var att sänka markytan med uppskattningsvis 3 m, dvs. tidigare markyta i höjd med garagetaket.

Vid kontroll med stadsarkitekten framkommer att han aldrig talat med klaganden. Vidare är det mycket tveksamt om avståndet till B:s tomtgräns är 4,5 m varför kontrollmätning bör göras. Det står även att läsa i anvisningar att hänsyn bör tas till omkringliggande byggnader och anpassas till omgivningen vid uppförande, vilket i detta fall inte kan anses ha gjorts.

Inget av de byggbolag som de varit i kontakt med kan förstå hur aktuell byggnad kan vara att anse som ett Attefallshus och få uppföras utan bygglov. Aktuell byggnad i befintligt utförande bör således vara bygglovspliktig.

Till stöd för sin talan åberopar A och UH ett antal fotografier på aktuell byggnad.

AJ har beretts tillfälle att yttra sig över MGs överklagande och bestrider, såsom det får förstås, bifall till överklagandet. Han anför bland annat följande.

Byggnadens area enligt den bilaga som klaganden åberopar är uppmätt till 6,0 * 4,17 m. En behörig och opartisk person bör göra en ny uppmätning enligt Boverkets föreskrivna regler för att verkligen bestämma byggnadens area. Även byggnadens placering i förhållande till fastighetsgränser mot B bör kontrolleras.

Den rapport från Boverket som klaganden hänvisar till innehåller en utförlig beskrivning av problemen med begreppet nockhöjd. Emellertid är Boverkets rapport 2016:30 betydligt mer utförlig och tydlig i sin beskrivning av på vilket sätt man mäter nockhöjd. Aktuell Attefallsbyggnad har en högre nockhöjd vad som är tillåtet för Attefallsbyggnader, dvs. 4,0 m om det beräknas enligt Boverkets exempel på byggnadshöjdsreglering i rapporten 2016:30. Marknivån är nersprängd på delar av fastigheten A där aktuell byggnad står och byggnadshöjden smälter gestaltningsmässigt inte in i den omgivning som representeras av annan typ av bebyggelse.

Till stöd för sin talan åberopar AJ textutdrag och exempelfigurer gällande markplan och regler för Attefallshus från Boverkets rapport 2016:30 – *Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal*, samt ett fotografi på aktuell byggnad.

VL har beretts tillfälle att yttra sig över MGs överklagande och bestrider bifall till överklagandet. Hon anför följande. På den karta som hon har över A anges 2014-08-26 att garage får byggas närmare hennes tomtgräns än 4,5 på på skissen markerat område. Gällande de måttangivelser som finns har hon dock aldrig blivit upplyst om dessa, varken muntligt eller skriftligt. Hon har heller inte blivit upplyst om bortsprängningen av ca hälften av det urberg som tidigare existerat på platsen. Man har sagt till henne att man ”måste spränga” och att ”garaget kommer att bli ganska stort”.

L-GL, som har beretts tillfälle att yttra sig över MGs överklagande, bestrider bifall till överklagandet. Han anför bland annat följande.

Klaganden har angett felaktig areal för aktuell byggnadsyta. Man har mätt på undervåningen, som hittills inte är färdigställd med ytskikt. Korrekt yta projicerad på marken är 26,6 m², vilket framgår av mått på den övre och färdigpanelade våningen (se bilaga). Klaganden har vidare uppgett en nockhöjd på 5,5 m. För

”anläggande av parkeringsplats” av marknivå har klaganden meddelats marklov för en betydligt större yta än byggnaden. Det är orimligt att man ska kunna utnyttja en annan basnivå för höjdbestämmningen. Byggnaden står 4,3 m från asfaltkanten, som utgör allmän yta. Vidare har han, vad han kan erinra sig, inte blivit meddelad kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar.

Av Boverkets rapport som klaganden hänvisar till framgår att rättstillämpningen är oklar. Det kan därför vara på sin plats med några mjukare data. Som grund för ”grannintyget” att få bygga närmare tomtgräns än 4,5 m presenterades endast en ritning över möjlig placering av ett garage, utan mått eller ritning över byggnadens utförande. Då startbesked söktes fanns däremot en ritning med måttangivelser över en tvåvåningsbyggnad med garage, samt ovanpå detta ett förråd/verkstad. Det hade förstås varit lämpligt att denna ritning visats från början eller gått från kommunen till berörda fastighetsägare innan starttillstånd medgivits. Det är uppenbart att byggnaden i detta utförande starkt påverkar dess omgivning på ett påträngande sätt och skymmer värdefull utsikt, till en del utgörande sjöutsikt.

Ingen av de omgivande grannarna har i förväg upplysts om byggnaden, utan först efter direkt förfrågan till klaganden dagen före byggstart. Han själv, som ny fastighetsägare, har inte gett tillstånd till någon byggnad utöver garage nära hans tomtgräns, trots att han varit tomtägare i ett halvår före byggstart.

Vidare är miljön värdefull och utgör s.k. prickad mark. Nämnden måste således anses ha underlåtit sin skyldighet att anpassa det som uppförs till omgivningen och bestämma att åtgärden kräver bygglov p.g.a. att uppförandet sker i värdefull miljö.

Till stöd för sin talan åberopar L-GL en ritning samt ett antal fotografier på aktuell byggnad och dess omgivning.

B-GI har beretts tillfälle att yttra sig över MGs överklagande men har inte hörts av.

MG har beretts tillfälle att yttra sig över av motparterna ingivna skrivelser och anför bland annat följande.

Avståndet till B är mätt med laser av professionell personal till 4,5 meter och byggnadens area till 25 m². Innan Karlskrona kommun gav startbesked så mätte de också detta avstånd på sina kartor.

Ingen har bett att få tillträde till A för någon form av mätning. Inte heller framgår det av de angivna måtten från ägaren till C vem som har gjort mätningen, hur eller med vilka instrument det är mätt. Asfaltskanten som det hänvisas till ligger inte i tomtgränsen utan där Karlskrona kommun och ägaren till A kom överens om att det kunde bli ett bra avslut på asfalten då asfalten lades om efter byte av vatten och avlopp.

Boverkets Rapport 2016:30 fanns inte vid varken sökandet av startbesked eller senare kontakter med myndigheter i frågan då den presenterades av Boverket först i november 2016. Vid en snabb kontroll verkar rapporten visa att nockhöjden ska beräknas på det sätt som ägaren till A tidigare har presenterat, dvs. medelmarknivån runt byggnaden efter färdigställandet.

Karlskrona kommun gjorde vid givandet av startbesked en bedömning av byggnadens utseende och placering. Det får anses vara betydligt mer tilltalande med nuvarande byggnation än att ha ett tak som ligger i samma nivå som marken vid ytterdörren till huvudbyggnaden. Övriga byggnader på och runt fastigheten A är betydligt högre än den aktuella byggnaden.

Av bifogat fotografi framgår hur det såg ut innan markarbetena påbörjades. Utsikten som ägarna till C, 5 och 6 hänvisar till finns inte, då det var ett kraftigt buskage på platsen. Ägaren till A har påbörjat plantering av ny häck i gränsen mellan C och A för att återställa den växtlighet som var där. I nivå med infartsvägen hade A en i betong gjuten trappa och en ca 2 meter hög

gjuten betongmur. Detta gav en bunkerliknande fasad/entré och många, inklusive han själv, är nu glada att detta är borta.

Arbetet som har utförts på A möjliggör för de fordon som tillhör A att placeras på tomten vilket underlättar för hela området och möjliggör ett modernt boende även för framtida generationer. Räddningsfordon, plogbilar, sopbilar m.m. ges större möjlighet att röra sig i området när vägarna blir fria från andra fordon.

Enligt Boverkets regler ska nockhöjden mätas från medelmarknivån invid byggnaden. Det är den färdiga marknivån som ska gälla då den ursprungliga marknivån inte längre anses relevant. Byggnaden har då en nockhöjd på 4 meter och inte 5,5 meter som länsstyrelsen kom fram till genom att använda en annan metod för beräkning av nockhöjden.

MG åberopar kopia på grannintyg, startbesked för byggande av Attefallshus från Karlskrona kommun, mätintyg på areamätning av Attefallshus på fastigheten A samt Boverkets regler m.m. gällande byggnation av Attefallshus.

A och UH har beretts tillfälle att yttra sig över MGs skrivelse och anför följande. Ägaren till A har bifogat grannintyg där f.d. ägaren ger intyg på att uppföra ett garage, och alltså inte en tvåvåningsbyggnad vilket avviker kraftigt från givna intyg. Det är mycket tveksamt om avståndet lever upp till kravet om 4,5 m från närliggande tomt och detta bör därför kontrollmätas. Bifogade bilder visar hur ljusinsläppet kraftigt begränsas till B. Mätningen som gjordes är gjord mot fastighetens bottenplatta, vilket enligt vad de kan utläsa inte är det som ska gälla. Detta bör också kontrollmätas. Mot denna bakgrund samt tidigare inlämnade synpunkter motsätter de sig att byggnaden i fråga tillåts uppföras.

A och UH åberopar ett antal fotografier på aktuell byggnation.

VL yttrar sig över MGs skrivelse enligt följande. Hon motsätter sig bifall till överklagandet. Det färdiga resultatet är långt mer skrymmande än vad som muntligen angivits före byggnationen oavsett mätmetod. Byggnaden är dessutom inte estetiskt tilltalande i en miljö med hus byggda på 1920- och 30-talet. Höjden på byggnaden kan inte på något sätt jämföras med lite glest uppvuxet buskage vad det gäller utsikten. Medan parkeringsmöjligheterna blivit bättre för ägaren till A har de försämrats för många övriga av de boende i området. Hon hänvisar vidare till Högsta domstolens beslut i mål nr T 5554-13 till stöd för att hennes s.k. granneintyg ska anses återkallat genom överklagan och behandling i mark- och miljödomstolen samt då intyget tillkommit på de oriktiga grunder som tidigare beskrivits.

L-GL yttrar sig över MGs skrivelse bl.a. enligt följande.

Kommunens startbesked är inte signerat av stadsarkitekten utan av en bygglovsarkitekt. Avståndet till B anges uppmätt till 4,5 m, men är i verkligheten kortare eftersom mätning ska göras från den färdigställda, utstickande övre delen av byggnaden. Den färdigställda övre delen av byggnaden har en yta som överstiger 26,5 m². Byggnaden ligger också närmare allmän plats än föreskrivna 4,5 m. Ny marknivå är fastställd med marklov, och byggnadens höjd är 5,5 m däröver enligt ritningarna. Garageport och sidoingång baseras också på den nya marknivån.

Klaganden för ett resonemang om ytans tidigare och nuvarande estetik samt tidigare utsikt. Om han anser syrenbuskar skymmande bortser han från att de är avlödade större delen av året i rådande klimat. Parkering på tomten kräver egentligen ingen byggnad alls med den yta som marklovet medgivit i gatuplanet. Betongtrappa till huvudbyggnaden har ersatts med stentrappa. Bifogade bilder och tidigare ingivet fotomaterial visar hur byggnaden skymmer den trivsamma och värdefulla sikten i området.

Grannintyget tillkom under oriktiga förutsättningar och har därefter återkallats av VL den 5 mars 2016. Stöd för detta finns i Högsta domstolens beslut i mål nr T 5554-13. VL är fortfarande berörd då hon ovetande avyttrat C utan reservation för att ett högt nybygge planeras intill tomtgränsen.

Nämnden har då man gav startbesked missat att kontrollera med berörda grannar att placering av aktuell byggnad inte får ske så att byggnaden medför en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Vidare räknas aktuellt område som ett särskilt värdefullt område från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, då det utgör s.k. prickad mark och således omfattas av bygglovsplikt. Även här har nämnden missat sin uppgift att säkerställa skydd för området innan man gett startbesked.

Av bifogade bilder framgår att byggnaden i fråga mest liknar en bunker i betraktarens öga och visar förändringen av naturtomten. Vidare framgår hur påträngande byggnaden är och hur den hindrar den tidigare fria sikten till och mellan angränsande fastigheter. Man skymtar även den icke färdigställda fasaden på nedre delen av byggnaden.

DOMSKÄL

Länsstyrelsens avvisning av överklagande

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att länsstyrelsen avvisade VLs överklagande eftersom hon är avflyttad. Det har inte framkommit något som föranleder domstolen att göra en annan bedömning i denna del.

Bedömning i sak

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Frågan i målet är om aktuell komplementbyggnads area understiger 25 m², om dess taknockshöjd understiger 4 m, om byggnaden inte placeras närmare gränsen än 4,5 m och om byggnaden således inte ska anses bygglovspliktig enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att klaganden har inkommit med ett intyg daterat den 4 maj 2016 av AP vid EnergiBo Syd AB, i vilket anges att aktuell byggnads faktiska area är 4,17*6,0 m, dvs. 25,02 m². Det saknas enligt domstolens mening anledning att ifrågasätta dessa mått, och domstolen finner att ett överskridande av högsta tillåtna area på 25 m² enligt 9 kap. 4 a § första stycket 2 PBL, med 0,02 m² måste anses utgöra en sådan liten avvikelse som inte förhindrar att byggnation medges. Vidare framgår av handlingarna i målet att byggnadens nockhöjd, beräknad utifrån medelmarknivån och med en byggnadsarea på 25,05 m² (jfr t.ex. Boverkets allmänna råd 2004:2 och Boverkets rapport 2016:30) är 4,08 m. Även detta måste enligt domstolens mening anses som en godtagbar avvikelse från högsta tillåtna nockhöjd på 4 m enligt 9 kap. 4 a § första stycket 3 PBL.

Vad gäller byggnadens avstånd till tomtgränsen har framkommit att avståndet förvisso understiger 4,5 m mot fastigheten C men att tidigare ägaren till denna fastighet, VL, skriftligen lämnat sitt medgivande till byggnationen i fråga i enlighet med 9 kap. 4 a § sista stycket PBL. VL har anfört att hon numera återkallar sitt s.k. granneintyg med hänvisning till rättsfallet NJA 2014 s. 445. Av detta rättsfall framgår att den som i ett granneyttrande har godkänt en lovpliktig åtgärd dels inte på grund av godkännandet har förlorat sin klagorätt, dels är obunden av godkännandet under handläggningen i mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen konstaterar emellertid att VL var avflyttad från fastigheten C redan innan nämnden beviljade aktuellt startbesked och hon återkallade sitt granneintyg. Domstolen anser därmed att aktuellt HD-avgörande inte kan anses tillämpligt i förevarande fall och att VL således saknar möjlighet att återkalla sitt granneintyg då beslutet inte kan anses ha angått henne på sätt som avses i 13 kap. 8 § PBL och 22 § förvaltningslagen.

Vad gäller frågan om den nye ägaren till C, LGL, ska anses ha möjlighet att överta rätten att förfoga över VLs tidigare lämnade granneintyg i enlighet med NJA 2014 s. 445 gör mark- och miljödomstolen följande

bedömning. Av bl.a. RÅ 1995 ref. 50 och RÅ 1999 ref. 27 framgår att en ny ägare av en fastighet har rätt att överta en tidigare ägares talan i en pågående process. Inte heller dessa rättsfall kan emellertid anses vara tillämpliga i förevarande fall, eftersom såsom konstaterats ovan VL redan var avflyttad från C vid tidpunkten för nämndens beviljande av startbesked. Hon har således inte haft lagliga förutsättningar att initiera någon talan mot MG, och har, som domstolen konstaterat ovan, rätteligen avvisats av länsstyrelsen såsom klagande av nämndens beslut. Mot denna bakgrund kan LGL inte anses ha rätt att återkalla det grannemedgivande som lämnats av den tidigare fastighetsägaren VL. Det av VL tidigare lämnade godkännandet till byggande av aktuell byggnad närmare gränsen till C än 4,5 m ska således stå fast. Vad VL och LGL anfört i sina skrivelser föranleder ingen annan bedömning härom.

Motparterna i målet har invänt mot att byggnaden är placerad närmare än 4,5 m från gränsen till allmän tomtmark. Domstolen konstaterar dock att det inte har framkommit något av utredningen i målet som tyder på att så skulle vara fallet, och avståndet till allmän tomtmark har inte heller ifrågasatts av nämnden vid dess beviljande av startbesked. Vad som anförts härom kan således inte anses utgöra något skäl för att inte bevilja aktuellt startbesked.

Vad gäller frågan om utsiktsbortfall har mark- och miljödomstolen förståelse för att grannar har invändningar mot att deras närmiljö kommer att påverkas vid nybyggnation. Lagstiftningen och rättspraxis har emellertid en hög kvalifikationsgräns för vad som är betydande olägenhet vad avser utsikt. Ingen kan räkna med att rådande förhållanden blir bestående för all framtid, särskilt vad gäller sådana tätbebyggda områden som nu är i fråga. Även om den befintliga utsikten alltså kan komma att påverkas för motparterna i målet finner domstolen, utifrån vad som har framkommit i målet om förhållandena på platsen, att omfattningen av denna begränsning likväl inte är sådan att det når upp till kravet på betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL.

Det har enligt domstolens mening inte heller i övrigt framkommit något som medför att aktuellt startbesked inte kan lämnas. Överklagandet ska därför bifallas och nämndens beslut den 10 februari 2016, dnr BYGG.2015.3254, fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 13 september 2017.

Carl-Göran Heden

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Carl-Göran Heden, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Martin Nyberg.