



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060202

**DOM**  
2019-11-26  
Stockholm

Mål nr  
P 8439-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-08-22 i mål nr P 6310-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. LH

2. EH

### Motparter

1. Byggnadsnämnden i Österåkers kommun

2. MK

## SAKEN

Startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus på fastigheten XX i Österåkers kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Österåkers kommun beslut den 24 januari 2017, dnr BN 2016-000262, § 1:10, att ge startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus på fastigheten XX i Österåkers kommun.

---

Dok.Id 1510479

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.hovratt@dom.se www.svea.se		

### YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**LH** och **EH** har yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och att det lämnade startbeskedet ska upphävas.

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

**Byggnadsnämnden i Österåkers kommun** har vidhållit sin uppfattning att startbesked kan lämnas.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**LH** och **EH** har i huvudsak anfört följande: Den uppförda byggnadens placering avviker med ett par meter från de reviderade ritningarna som ligger till grund för startbeskedet. Övriga åtgärder som har vidtagits på fastigheten och som inte är anmälda strider mot gällande bestämmelser.

Byggnaden strider mot 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, på följande sätt:

- byggnaden har inte uppförts i omedelbar närhet till huvudbyggnaden,
- byggnaden är placerad på sådant sätt att hemfridszonen har utökats,
- byggnaden kan fungera självständigt, som en mindre villa, men uppfyller inte svensk byggnorm,
- byggnadens byggnadsarea överstiger 25 kvm och
- byggnadens taknockshöjd överstiger 4 meter.

Vidare ska tillbyggnaden av den gamla gäststugan ingå i den totala byggnadsarean för komplementbostäder. Byggnaden är därför inte att anse som ett s.k. attefallshus och kräver bygglov.

Från takterrassen kan de som befinner sig där titta ner på **LH** och **EH** uteplatser som vetter mot byggnaden i söder. Uteplatserna med

utsikt mot havet kan inte flyttas. De upplever därutöver även besvärande insyn in i huset mot matrummet, vardagsrummet och sovrummet. De känner sig därför närgånget uttittade och har svårt att vistas på uteplatserna. Olägenheterna är sådana betydande olägenheter som avses i 2 kap. 9 § PBL. Bammarboda ingår vidare i ett särskilt värdefullt område som klassats som riksintresse för kust och skärgård. Att uppföra ett attefallshus som ett torn med en fasad som inte passar i landskapsbilden är inte förenligt med detta värde.

**MK** har i huvudsak anfört följande: Byggnadens orientering är mot sydväst vilket innebär att endast små fönster vetter mot klagandenas fastighet. En tujahäck har planterats för att minska insynen. Den del av utsikten som skymts av huset har tidigare skymts av stora träd längre ner på fastigheten. Fastigheten XX ligger utanför detaljplanelagt område varför det inte krävs något marklov för förändring av marknivåerna. Byggnadshöjden mäts rätteligen från medelmarknivå av den nya marknivån i enlighet med gällande mätningsregler. Huset uppfyller vidare svensk byggnorm som fritidshus, gäststuga och komplementhus. Byggnaden delar terrass med huvudbyggnaden och ligger närmare denna än den gamla gäststugan. Många olika byggstilar och hustyper återfinns i området och självklart medför byggnaden en förtätning av området. Att kunna uppföra ett sådant hus utan krav på bygglov är just syftet med reglerna.

**Byggnadsnämnden i Österåkers kommun** har i huvudsak anfört följande: Vissa delar av det som klagandena har anfört ligger inom vad som är föremål för aktuell prövning. Andra delar skulle kunna bli aktuella inom ramen för nämndens tillsynsansvar.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

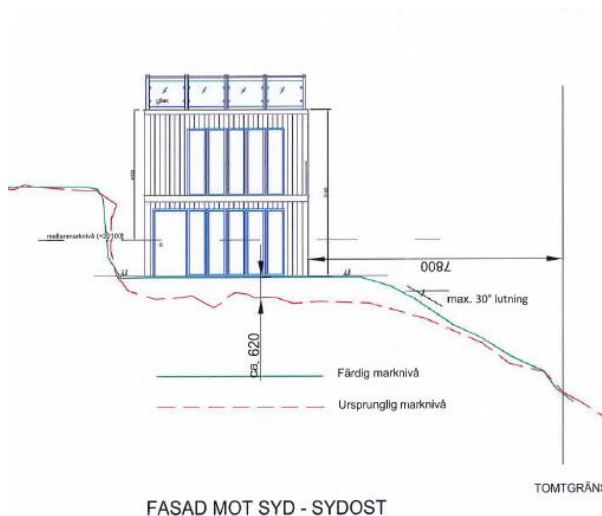
Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheterna XX och YY.

Prövningen i målet är begränsad till att bedöma om den aktuella byggnaden uppfyller de krav som uppställs i 9 kap. 4 a § PBL och huruvida det mot bakgrund av den

bestämmelsen och annan reglering var rätt av nämnden att lämna startbeskedet. Bedömningen ska göras utifrån de handlingar som låg till grund för beslutet om startbesked, såsom anmälan och ritningar. Om byggnaden avviker från ingivna ritningar får det hanteras inom ramen för byggnadsnämndens tillsyn. Prövningen ska även innefatta bedömning av om byggnaden kan medföra en påverkan som innebär betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL (se 10 kap. 23 § PBL och prop. 2013/14:127, s. 79).

Efter granskning av beslutsunderlaget instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning att den byggnad som omfattas av startbeskedet utgör en sådan bygglovsbefriad komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 a § PBL. De invändningar som klagandena har fört fram bl.a. att den uppförda byggnadens taknockshöjd och byggnadsarea överstiger vad som är tillåtet, är sådana som får prövas i ett tillsynsärende.

Vad gäller byggnadens placering och dess egenskaper i övrigt kan Mark- och miljööverdomstolen konstatera följande: Fastighetens topografi, med stora höjdskillnader mellan dess norra och södra delar, begränsar möjligheterna till alternativa placeringar av byggnaden. Det är ett suterränghus vars höga sida är försedd med stora fönster som täcker en stor del av fasaden mot sydost. Byggnadens fasad mot öster, alltså mot klagandenas fastighet, har små fönster. Byggnaden är vidare försedd med en takterrass som täcker hela takets yta och som nås via en utvändig trappa. Komplementbostadshusets placering, dess utformning med en fasad i två våningar och terrass på taket innebär sammantaget att byggnaden blir tämligen framträdande på platsen. De altaner i två nivåer som utförts i anslutning till byggnaden och som inte ingår i startbeskedet bidrar till detta intryck. Området är tämligen tätbebyggt med fristående hus av varierande storlek och utformning.



Mark- och miljööverdomstolen anser att den för byggnaden valda platsen får, med beaktande av fastighetens beskaffenhet, anses lämplig. Byggnadens ovanliga utformning i suterräng med en hög fasad får mot bakgrund av den blandade bebyggelsen i området anses acceptabel. Vad gäller inskränkningen av klagandenas havsutsikt som byggnaden medför anser domstolen att den inte utgör en betydande olägenhet. Inte heller kan den insyn som sker genom de små fönster som vetter mot klagandenas fastighet anses utgöra en sådan.

Beträffande byggnadens takterrass har klagandena anfört att de upplever obehag och känner sig iakttagna när de vistas på sina uteplatser. De upplever även att insyn förekommer från terrassen långt in i deras bostadshus.

Byggnaden med takterrassen är belägen nära (ca 5 meter) fastighetsgränsen mot klagandenas fastighet. Takterrassen är vidare förhållandevis nära (ca 10–30 meter) klagandenas båda uteplatser och dessutom högre belägen än dessa. Grannskapet är inte mer tätbebyggt än att viss avskildhet kan förväntas på åtminstone delar av tomterna. Domstolen kunde vid synen konstatera att det finns en betydande insyn från takterrassen ner mot klagandenas båda uteplatser och i någon mån in i bostadshuset. Takterrassen kommer visserligen sannolikt användas enbart en del av året men det lär sammanfalla med den tid då klagandena vistas på uteplatserna.

Mot bakgrund av att nyttjandet av takterrassen enligt domstolens bedömning medför en påtaglig insyn mot framförallt klagandenas uteplatser, finner Mark- och

miljööverdomstolen att takterrassen utgör en sådan betydande olägenhet för klagandena, att startbesked inte ska lämnas för komplementbostadshuset. Nämndens beslut ska därför upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Mikael Hagelroth, referent, och Li Brismo samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Carlos Leal.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-08-22  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 6310-17

## **PARTER**

### **Klagande**

1. LH

2. EH

### **Motpart**

1. Byggnadsnämnden i Österåkers kommun

2. MK

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2017-10-18 i ärende nr 40321-9343-2017, se bilaga 1

## **SAKEN**

Startbesked för nybyggnad av komplementbostadshus på fastigheten XX i Österåkers kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 546129

---

<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 30 <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00–16:30

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun (nämnden) beslutade den 24 januari 2017 att lämna startbesked för en bygglovsbefriad gäststuga på fastigheten XX i Österåkers kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholm (länsstyrelsen), som i beslut den 18 oktober 2017 beslutade att avslå överklagandet. LH och EH har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

LH och EH har, så som det får förstås, yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut om att lämna startbesked samt att domstolen ska besluta att förändrade marknivåer på fastigheten ska återställas, att aktuell byggnation inklusive altaner, takterrass, bro, mur m.m. ska rivas och att fastighetsägaren ska inkomma med en redogörelse för övriga vidtagna förändringar på fastigheten samt göra en anmälan av dessa. Till stöd för sin talan har de bifogat fotografier och har anfört vad som har framförts hos länsstyrelsen, samt har härutöver anfört sammanfattningsvis följande. Den nya byggnaden kan inte anses utgöra en bygglovsfri åtgärd. Den har placerats så långt ifrån den befintliga byggnaden att hemfridszonen utökats. Den uppfyller inte reglerna för ett komplementbostadshus och inte heller svensk byggnorm. Inte heller mur, altan, takterrass, trappa och bro utgör bygglovsfria åtgärder. Det har även utförts andra åtgärder på fastigheten under år 2016/2017 som inte heller utgör bygglovsfria åtgärder. Infartsvägen är också bygglovspliktig och det är inte tillåtet att bedriva hotellrörelse, det framgår bl.a. av köpekontrakten som har upprättats i det aktuella området. Nämnden har i ett beslut den 22 juni 2010 konstaterat att ett enbostadshus på den aktuella fastigheten inte kan accepteras. Den sammanlagda byggnadsarean på byggnaden överstiger 25 kvm eftersom trappa, takterrass, volymskapande altaner och bro ska inräknas. Fastighetsägaren har även byggt till en mycket gammal gäststuga under tiden den nya byggnaden uppförts, vilket också ska adderas till byggytan. Det finns också två stycken friggebodar på tomten som överstiger 15 kvm. Byggnaden överskrider också den tillåtna höjden då taknockshöjden från ursprunglig marknivå inklusive takterrass är ca 9 meter räknat från ursprunglig



marknivå. Husets placering samt att byggnaden blir så hög innebär att de på sin fastighet drabbas av en omfattande insyn in i olika delar av deras hus; matrum, kök och vardagsrum samt in på deras altan och tomt. Från takterrassen i den nya byggnaden kan det stå personer och titta ner på dem. De drabbas också av olägenheter eftersom byggnaden används till hotellrörelse. Markuppfyllnaderna som gjorts innebär negativa konsekvenser för dem eftersom den inte har möjlighet att själva kompensera för denna åtgärd och fylla upp 3-4 meter av sin fastighet. Eftersom fastigheten ingår i ett område som är avsett för samlad bebyggelse och innefattas av områdesbestämmelser så krävs marklov för markuppfyllnaderna.

### **DOMSKÄL**

Aktuella bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut, utöver vad som framgår nedan.

#### *Domstolens prövningsram*

Mark- och miljödomstolen har att pröva om det var rätt av nämnden att bevilja startbesked för nybyggnad av en sådan bygglovsfri byggnad som avses i 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bedömningen om byggnaden uppfyller de i bestämmelsen 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. För det fall att det har vidtagits andra åtgärder på fastigheten som strider mot bestämmelser i plan- och bygglagstiftningen får även detta anmälas till kommunen och prövas inom ramen för ett tillsynsärende.

#### *Prövning i sak*

Mark- och miljödomstolen har inledningsvis att ta ställning till om det rör sig om en sådan byggnad som enligt 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, inte omfattas av krav på bygglov.

Mark- och miljödomstolen anser, på samma skäl som länsstyrelsen, att byggnaden får anses ha uppförts i omedelbar närhet till huvudbyggnaden. Byggnaden tycks

kunna fungera självständigt i förhållande till huvudbyggnaden och får med hänsyn till storleken anses underordnad huvudbyggnaden och uppfyller enligt domstolen kriterierna för ett komplementbostadshus.

Mark- och miljödomstolen instämmer även i länsstyrelsens bedömning att övriga komplementbyggnader på fastigheten inte har tillkommit med stöd av den aktuella bestämmelsen och att det aktuella husets byggnadsarea inte överstiger 25 kvm.

Den aktuella byggnaden 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 i 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. (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2018 i mål nr P 8142-17) Beräkningen av byggnadshöjden ska utgå från den marknivå som är avsedd att föreligga när byggnadsföretaget slutförts och inte från den ursprungliga marknivån (se RÅ 1991 ref 94). Takterrassen ska inte räknas med vid beräkningen av taknockshöjden. Mark- och miljödomstolen instämmer med länsstyrelsen att taknockshöjden inte överstiger 4 meter.

Sammanfattningsvis instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att den aktuella byggnaden utgör ett sådant bygglovsbefriat komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § PBL.

Mark- och miljödomstolen konstaterar vidare att byggnadens placering medför att klagandena drabbas av en viss begränsning av sin utsikt samt att åtgärden även innebär ökad insyn till deras fastighet. Domstolen instämmer emellertid i länsstyrelsens bedömning att de olägenheter som klagandena drabbas av till följd av byggnationen inte kan anses innebära sådana betydande olägenheter som avses i 2 kap. 9 § PBL.

Mark- och miljödomstolen konstaterar också, liksom länsstyrelsen, att området inte omfattas av områdesbestämmelser och att aktuella markuppfyllnader därmed inte kräver marklov.

Mark- och miljödomstolen instämmer sammanfattningsvis i länsstyrelsens bedömning att nämnden får anses ha haft fog för sitt beslut att lämna startbesked för byggnaden. Vad LH och EH har anfört föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska således avslås.

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

Överklagande senast den 12 september 2018. Prövningstillstånd krävs.

Marianne Wikman Ahlberg

Ewa Andrén Holst

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marianne Wikman Ahlberg, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit beredningsjuristen Lisa Grill.