



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060302

DOM
2021-12-08
Stockholm

Mål nr
P 315-20

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-12-10 i mål nr P 5219-19,
se bilaga A

PARTER

Klagande

1. E F
2. K G

Motparter

1. Byggnadsnämnden i Lunds kommun
Box 41
221 00 Lund
2. A L
3. J L

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten C i Lunds kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1639548

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50
E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E F och K G har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Byggnadsnämnden i Lunds kommuns beslut om bygglov.

Byggnadsnämnden i Lunds kommun, A L och J L har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

E F och K G har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen. De har därutöver hänvisat till vad som anges i Mark- och miljööverdomstolens dom den 17 december 2019 i mål nr P 3411-19.

Byggnadsnämnden i Lunds kommun har anfört att förhållandena i det aktuella bygglovsärendet och den dom klagandena hänvisat till inte är jämförbara.

A L och J L har anfört i huvudsak följande: I detaljplanen saknas begränsningar avseende byggrätt samt avstånd mellan byggnader och fastighetsgräns. I området finns flera fastigheter som har carportar placerade i fastighetsgränsen. Den ansökta tillbyggnaden är placerad på motsvarande yta där andra fastighetsägare har byggt carportar och garage. Hänsyn ska tas till att lov söks inom tätbebyggt område. B är redan idag utsatt för insyn eftersom det finns ett större fönster på övervåningen i deras hus som vetter mot B. Den ansökta tillbyggnadens fönstersättning är planerad med hänsyn till frågan om insyn.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn i målet.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer, i likhet med underinstanserna, att den sökta åtgärden är planerlig. Frågan i målet är om den ansökta tillbyggnaden medför

betydande olägenhet för klagandena enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL) på grund av ökad insyn och avsaknad av skötselavstånd eftersom tillbyggnaden ska placeras i fastighetsgräns.

Av 2 kap. 9 § PBL framgår att byggnadsverk inte får placeras eller utformas på ett sätt som medför betydande olägenhet för omgivningen, det s.k. omgivningskravet. Vid bedömningen av vad som utgör betydande olägenhet måste området karaktär och förhållandena på orten beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 484). Bedömningen ska ske mot bakgrund av samtliga omständigheter, däribland läge, användningssätt och innehållet i tillämplig detaljplan (se RÅ 1993 ref. 59 I). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses vara betydande och av praxis framgår att bedömningen av vad som utgör sådana olägenheter är restriktiv.

För området gäller en detaljplan som vann laga kraft 2007. Planen anger för den berörda fastigheten bostäder i två våningar, byggnadshöjd 6,5 meter och en taklutning om 30 grader. Mot allmän plats, gata och park, finns område som inte får bebyggas reglerat med s.k. prickmark. I övrigt saknas bestämmelser som reglerar byggnads placering i förhållande till fastighetsgräns. Fastighetsplan/tomtindelning saknas för planområdet. I genomförandebeskrivningen anges att fastighetsbildning bör kunna ske utan stöd av fastighetsplan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 90 markbostäder med varierad upplåtelseform. I planbeskrivningen anges att bebyggelsen bör ha ett samlat tema men ändå vara variationsrik. Som exempel nämns planbestämmelser som reglerar materialval, färgsättning och placering på tomten men i övrigt lämnas stora friheter till variation.

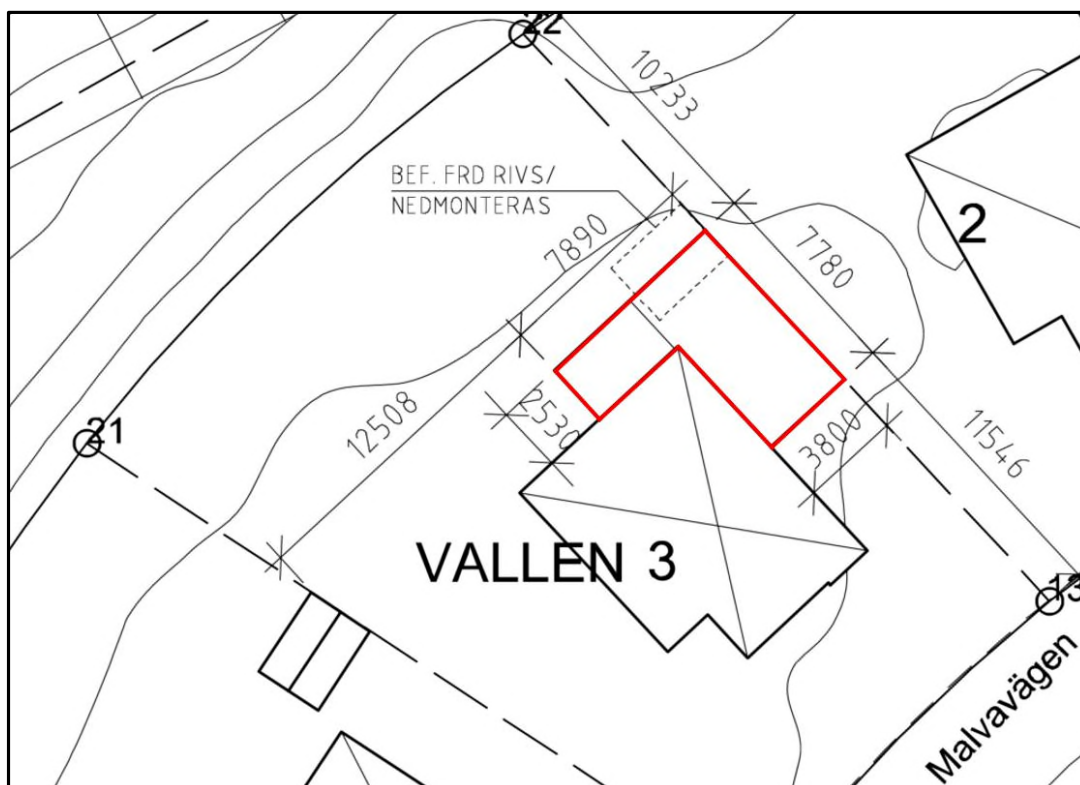
Av detaljplanens 90 bostäder är 80 avsedda att uppföras som grupphus och av illustrationen nedan framgår att 15 bostadshus avsågs att uppföras lika som den nu aktuella byggnaden.



Illustration som hör till gällande detaljplan, aktuell fastighet med rött kryss.

Av illustrationen framgår vidare att bostadshusen avsågs att placeras på tomten så att skyddade uteplatser möjliggörs och med parkering på den egna tomten. Vidbyggt förråd, garage/carport illustreras i fastighetsgräns. Planbeskrivning och illustrationer till detaljplanen är inte bindande men utgör stöd vid tolkning av planen.

Av bygglovsansökan och utifrån iakttagelser vid synen framgår att grupphusen är uppförda i enlighet med illustrationen, friliggande och med en tydlig entré samt en mer privat del där uteplatser m.m. är förlagda.



Utdrag ur situationsplan med den ansökta tillbyggnaden markerad i rött.

Det aktuella bostadsområdet är relativt tätbebyggt med små tomter. Byggnaderna i området är placerade och utformade på ett sätt som, åtminstone delvis, begränsar insynen mellan tomterna trots den täta bebyggelsen. I området har det genomgående planterats häckar mellan fastigheterna.

I och med att detaljplanen medger att byggnad placeras i fastighetsgräns har klagandena haft anledning att räkna med att i vart fall vidbyggda komplementbyggnader i enlighet med illustrationen uppförs där. Den ansökta tillbyggnaden är utformad med två fönster från bostadsrum i fastighetsgräns som vetter mot klagandenas fastighet. Vid bedömningen av om detta är en godtagbar omgivningspåverkan kan det konstateras att det redan idag förekommer viss insyn mellan fastigheterna genom två fönster på bygglovsfastighetens övervåning vända mot klagandenas fastighet men på ett längre avstånd. Den ansökta tillbyggnaden i markplan kommer dock att innebära direkt insyn mot kök samt mot den ena av klagandenas två uteplatser, den i sydväst, på ett avstånd om cirka 6 meter. Den planterade häcken som finns intill fastighetsgränsen på klagandenas fastighet begränsar insynen från fönstren

på den ansökta tillbyggnaden. Den insyn som ändå uppstår mot klagandenas kök och uteplats utgör i och för sig en olägenhet för dem. Mot bakgrund av att gällande plan tillåter utbyggnad intill fastighetsgräns, områdets karaktär, den insyn som redan finns och att häcken delvis begränsar insynen bedömer dock Mark- och miljööverdomstolen att den olägenhet som tillbyggnaden medför inte är att anse som betydande.

Frågan om avsaknad av skötselavstånd är en civilrättslig fråga som inte prövas inom ramen för bygglovet.

Sammanfattningsvis finns det inte skäl att upphäva bygglovet på grund av att den ansökta tillbyggnaden skulle innebära betydande olägenhet. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Anna Tiberg och Margaretha Gistorp, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist (skiljaktig) samt tf. hovrättsassessorn Hanna Björklund.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Simon Mellin.

SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Tekniska rådet Inger Holmqvist är skiljaktig och anför följande:

Även om den sökta åtgärden ryms inom det som detaljplanen medger, innebär utformningen med fönster i bostadsrum placerade i fastighetsgräns att det uppstår en olägenhet för klagandena på grund av insynen från bostadsrummet mot uteplats och kök. Denna olägenhet bedöms som betydande sett till områdets nuvarande karaktär och sett till detaljplanens illustration där endast komplementbyggnader placerats i fastighetsgräns. Åtgärden går därmed utöver vad som kan förväntas i området och vad klagandena skäligen behöver tåla. Den häck som finns intill fastighetsgränsen på klagandes fastighet förändrar inte bedömningen.

Eftersom utrymmet att begränsa en byggrätt enligt detaljplan med hänvisning till det s.k. omgivningskravet är litet, är det av väsentlig betydelse om det finns alternativ placering och utformning av tillbyggnaden. Det är enligt min uppfattning möjligt att utforma tillbyggnaden så att olägenheten för klagandena inte blir betydande och utan att det innebär en otillåten begränsning av byggrätten.

Sammanfattningsvis innebär den sökta utformningen med fönster i bostadsrum placerade i fastighetsgräns att det uppstår en betydande olägenhet för klagandena på grund av insyn. Eftersom det finns alternativa utformningar utan att den i detaljplanen angivna byggrätten begränsas ska bygglov inte beviljas. Med ändring av underinstansernas avgöranden ska därför bygglovsansökan avslås.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-12-10
meddelad i
Växjö

Mål nr P 5219-19

PARTER

Klagande

1. E F
2. K G

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Lunds kommun
Box 41
221 00 Lund
2. A L
3. J L

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2019-10-18 i ärende nr 403-28770-2019, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av förrådsbyggnad på fastigheten C i Lunds kommun.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Lunds kommun beslöt den 22 augusti 2019, att bevilja bygglov för tillbyggnad av enbostadshus samt rivning av förrådsbyggnad på fastigheten C

K G och E F, överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Skåne län. Motiven finns refererade i länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen avslog överklagandet den 18 oktober 2019.

E F och K G har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

E F och K G yrkar fortsatt på upphävande av bygglov av två skäl. För det första motsätter de sig att tillbyggnaden har fönster i tomtgräns som vetter direkt in mot deras fastighet, B. För det andra motsätter de sig att tillbyggnaden placeras i tomtgräns eftersom det omöjliggör underhåll från egen fastighet, trots att servitut eller andra rättigheter saknas. De anför i korthet följande.

De har tidigare förordat en lösning som bygger på att tillbyggnaden placeras minst 50 cm från deras tomtgräns för att möjliggöra skötsel från egen fastighetssida. Vidare att det stående fönstret ändras till ett högt liggande fönster, likt det som nu finns på ritningen. Dessa justeringar skulle begränsa insynen samt säkra ett skäligt skötselavstånd vid tomtgränsen, med tanke på att deras fastighet inte belastas med något servitut.

Skäl för överklagandet

De anför fortsatt samma skäl som till Länsstyrelsen, och understryker i enlighet med Boverkets riktlinjer att en mer omfattande lämplighetsbedömning behöver göras i och med att detaljplanen saknar placeringsbestämmelser.

De understryker att överklagandet gäller både insyn och avsaknad av skötselavstånd. Det är orimligt att göra en tillbyggnad där framtida underhåll kräver tillträde till deras tomt. Skrivelsen som ställdes till Länsstyrelsen har kopierats in nedan.

Bygglovet motiveras av att detaljplanen saknar bestämmelser om avstånd till fastighetsgränser. Detta betyder inte att hänsyn inte ska tas till befintliga tomtgränser i bygglovsprocessen. På Boverkets hemsida fastslås att ”sedan 1 juli 1987 regleras byggnaders placering genom planbestämmelser i detaljplanen. Detta innebär att om byggnaders placering inte regleras i detaljplan så finns det ingen bestämmelse om placering. I ett bygglovsärende betyder det att en mer omfattande lämplighetsbedömning av placering behöver göras” (Boverket 2019-09-111).

Någon sådan ”mer omfattande lämplighetsbedömning av placering” har inte gjorts. Det har inte hållits syn och det förfaller inte som hänsyn tagits till områdets och fastigheternas specifika karaktär och utformning.

Samtliga fastigheter på A-D och E är av samma typ. Som framgår av satellitkartan är bostadshusen placerade så att varje hus har parkeringsplats längs ena sidan av huset, och trädgård/uteplats på den andra. Parkeringsplatsen vetter i samtliga fall mot grannfastighetens trädgård och uteplats. Sannolikt är det en genomtänkt utformning, då det skapas en högre grad av avskildhet för grannfastighetens trädgård och uteplats.

C ansöker om att placera tillbyggnaden av bostadshuset på den sida som är avsedd för bilparkering, och som således gränsar mot deras uteplats. Tillbyggnaden på C har två fönster som vetter direkt in mot deras fastighet. Detta ska jämföras med den ursprungliga konstruktionen, där det enda fönster på bottenplan som vetter mot deras fastighet är ett litet kvadratisk badrumsfönster. Tillbyggnaden gör att de plötsligt kan få två nya, och mycket större, fönster mot sin fastighet än i nuläget. Dessa nya fönster hamnar dessutom 3,8 meter närmare deras fastighet än

badrumsfönstret på den befintliga fasaden, eftersom tillbyggnaden placeras på tomtgränsen.

Stadsbyggnadskontoret påpekar i tjänstebeskrivningen att detaljplanen inte anger bestämmelser om placering av fönster, men då detta är förhållandevis sällsynt, bör det rimligtvis inte vara ett vägande argument för att godkänna en sådan placering av fönster. I motsats till Stadsbyggnadskontoret och Byggnadsnämndens bedömning menar de att denna placering av tillbyggnad med fönster på tomtgräns är en betydande olägenhet, inte minst mot bakgrund av hur den befintliga konstruktionen ser ut, där insynen mot uteplatsen är marginell.

Det framgår inte i PBL vad som innefattas i begreppet ”betydande olägenhet”, utan det avgörs från fall till fall. Klart är att områdets karaktär ska tas in i bedömningen, oavsett om ansökan är planenlig eller inte. Likaså bör möjligheterna till alternativa utformningar beaktas. De hänvisar till Mark- och Miljööverdomstolens dom MÖD 2015:44: Bygglov för flerfamiljshus, där bygglov har upphävts trots att ansökan är planenlig, bland annat med hänvisning till alternativa utformningar som skulle innebära att byggnationen inte medförde en lika betydande olägenhet för grannarna.

I tidigare samtal med bygglovshandläggaren påpekade denne att hen inte hittat något rättsfall som varit helt jämförbart med det aktuella ärendet. Avsaknaden av helt jämförbara domar är ytterligare ett skäl att göra en mer utförlig lämplighetsbedömning, där tomternas och husens utformning samt möjligheterna till alternativa utformningar tas i beaktande.

Ingen annan fastighet i området har tillbyggnader med fönster placerade i tomtgräns. Som exempel på en alternativ placering kan ses tillbyggnaden på F. Om det är omöjligt att bygga fasaden utan stående fönster eller göra rum för ett skäligt skötselavstånd, finns det på C minst två alternativ till placering av en tillbyggnad som inte skulle innebära placering i tomtgräns. Se den sida av bostadshuset som gränsar mot Pinmöllevägen, eller den sida som gränsar

mot D. I båda fallen är avståndet till tomtgränser betydligt generösare än avståndet till B.

Deras yrkande på upphävande av bygglovets grundar sig också på problem med frånvaron av skötselavstånd, i synnerhet som det inte finns något servitut.

Ritningarna visar att tillbyggnaden hamnar på tomtgränsen, även om några exakta avstånd mellan tillbyggnad och tomtgräns inte är angivna på ritningarna. Om fasaden placeras i tomtgräns finns det inga möjligheter att underhålla fasaden från egen fastighet. De framhöll frånvaron av skötselavstånd redan i grannneyttrandet men Stadsbyggnadskontorets tolkning var att det är en civilrättslig fråga och inte en fråga för PBL. De är dock frågande till detta och hävdar att frånvaro av skötselavstånd i detta fall, dels bör betraktas som en olägenhet, dels är en fråga som ryms inom ramen för 8 kap 14-15 § PBL, där det finns krav på att man ska underhålla sina byggnader och tomter. Hur detta krav ska uppfyllas om det saknas skötselavstånd och något servitut för underhåll eller annan rättighet inte är inskrivet hos Lantmäteriet eller i köpekontraktet från augusti 2018, är oklart. Således finns det inga avtal som ger rätt att utföra underhållsarbete från annans tomt. För att förhindra problem både i närtid och på sikt är ett skäligt skötselavstånd viktigt.

I handlingarna till Byggnadsnämnden noterades att en del fastigheter i området har en carport placerad där C vill placera sin tillbyggnad. En carport kan dock inte likställas med en tillbyggnad av bostadshus, då de carports som finns på området är byggda med stolpar/staketliknande konstruktioner, och därmed är mycket enklare att underhålla än en nästan 8 meter lång kompakt fasad med fönster. Vidare är en carport inte bostadsyta och har inga fönster som vetter in mot grannfastigheten. Detsamma gäller förråd och eventuella staket eller spaljéer som är placerade i tomtgräns. En tillbyggnad är beständig och kan inte tas bort eller rivas i de fall skötselfrågan skulle bli ett problem på sikt.

Slutligen vidhåller de att en tillbyggnad bör placeras och utformas så att den är lämplig oavsett eventuell växtlighet i tomtgräns. I nuläget finns det en bokhäck längs med tomtgränsen på deras fastighet. Den ger ett visst insynsskydd under en

del av året men det kan inte ses som permanent. En tillbyggnad bör placeras så att den är lämplig även i de fall växtligheten, i detta fall häcken, inte längre finns kvar. För övrigt finns en risk att tillbyggnaden, om den placeras i tomtgräns, kommer att skada häcken.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Även mark- och miljödomstolen vill inledningsvis erinra om att domstolen i detta mål endast kan pröva vad underinstanserna prövat. Domstolen kan således endast pröva huruvida nämnden och länsstyrelsen gjort en riktig bedömning i sak, samt om ärendet handlagts på ett formellt riktigt sätt.

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att den lovgivna åtgärden är planenlig. Domstolen finner, liksom länsstyrelse, inte att den föreslagna byggnationen medför en sådan betydande olägenhet för de klagande, så som avses i 2 kap. 9 § PBL, att beslutet ska upphävas.

Vad klagandena anfört ändrar inte detta. Domstolen finner därför inte skäl att ändra beslutet. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast - på grund av mellanliggande helg - den 2 januari 2020.

Ann Westerdahl

Mårten Dunér

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ann Westerdahl, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér.