



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060303

DOM
2022-01-26
Stockholm

Mål nr
P 1145-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-01-14 i mål nr P 5333-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. B V

2. M V

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Österåkers kommun 184
86 Åkersberga

2. Bostadsrättsföreningen Marum, 716416-7103
c/o T B

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av en gäststuga på fastigheten X i Österåkers kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen avslår Bostadsrättsföreningen Marums yrkande om syn.
 2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Österåkers kommun beslut den 5 maj 2020, § B 2020-000762, att ge bygglov för nybyggnad av en gäststuga på fastigheten X.
-

Dok.Id 1769416

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

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

B V och **M V** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa beslutet om bygglov för en gäst-stuga på fastigheten X.

Bostadsrättsföreningen Marum har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Bostadsrättsföreningen har under alla omständigheter motsatt sig att bygglov beviljas på nuvarande underlag och påkallat att ärendet återförvisas till byggnadsnämnden för prövning av vilken inverkan komplementbyggnaden kan ha på samfällighetens förmåga att försörja fastigheten med vatten och avlopp. Bostadsrättsföreningen har därutöver yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska hålla syn.

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har utvecklat sin talan i Mark- och miljööverdomstolen på huvudsakligen samma sätt som i mark- och miljödomstolen och har lagt till följande.

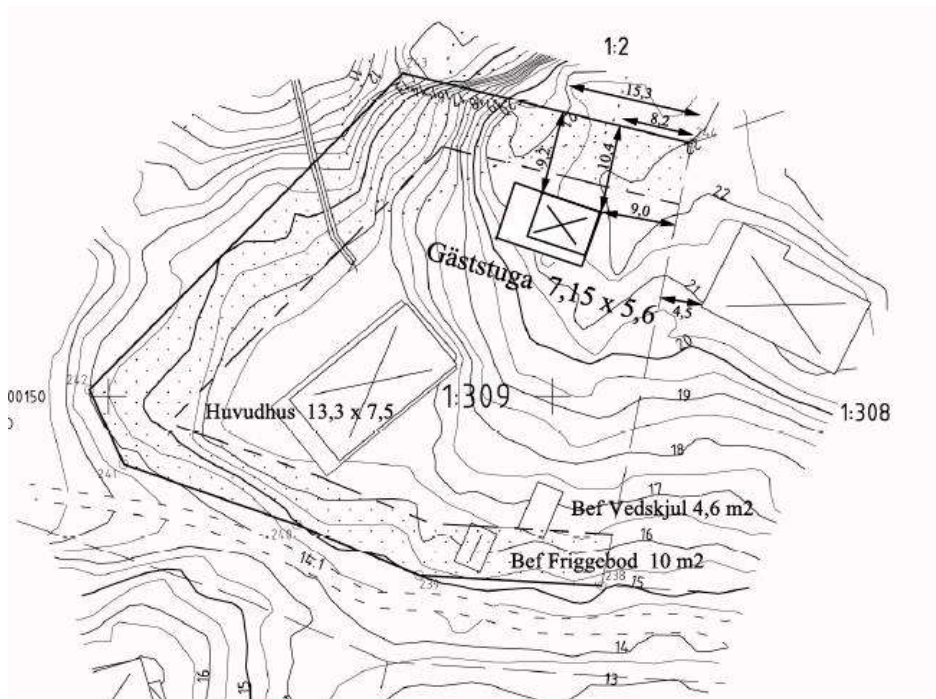
B V och **M V**: Mark- och miljödomstolens dom strider mot gällande rätt. Det finns inte längre något hinder mot att inreda en komplementbyggnad med kök och toalett så länge byggnaden inte används för självständigt boende (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 mars 2015 i mål nr P 6299-14). Fastigheten är 2 565 m² och kan inte delas eftersom minsta tomtstorlek enligt gällande plan är 2 000 m². Fastigheten ligger på en ö som endast under delar av sommaren kan nås utan egen båt. Gäststugan kommer inte att vinterbonas då den inte kommer att användas under kallare årstider. Den är inte avsedd att bli en självständig bostad och den kan inte ensam utgöra skäl för att bilda en egen fastighet.

Bostadsrättsföreningen Marum: Komplementbyggnaden är att betrakta som en självständig bostad, oavsett om den är utrustad med pentry eller har tillgång till ett kök i huvudbyggnaden. Den kan komma att användas i sådan omfattning att den blir huvudbyggnad och inte komplementbyggnad. De ursprungliga ritningarna med fullt utrustat kök och badrum bekräftar att byggnaden ska användas som bostad. Under alla omständigheter möjliggör den kontinuerligt boende under flera veckor eller månader av samma personer. Byggnaden skulle även strida mot intentionerna i planen. Enligt planen får huvudbyggnaden endast innehålla en bostadslägenhet. Vid en mer extensiv tolkning måste planen förstås så att ytterligare förtätning av boenden ska undvikas för att minimera belastningen på den känsliga skärgårdsmiljön och dess infrastruktur, avseende t.ex. vatten och avlopp. (Se Mark- och miljööverdomstolens dom den 10 januari 2020 i mål nr P 6357-19.) Byggnaden strider också mot anpassnings- och omgivningskraven. Byggnaden kommer att utgöra en betydande olägenhet för de boende på bostadsrättsföreningens fastighet Y. Den kommer inte att ha någon egentlig privat sfär kvar någonstans utomhus. Ljus- och skuggförhållandet kommer att försämrats avsevärt om en byggnad uppförs direkt framför bostadsrättsföreningens hus och den befintliga havsutsikten kommer att skymmas väsentligt. Ett besök på plats behövs för att korrekt kunna ta ställning till hur mycket av utsikten som kommer att blockeras av byggnaden och hur påträngande den kommer att bli. Andra placeringar är fullt möjliga. Eftersom byggnadsnämnden i sitt beslut inte beaktat komplementbyggnadens inverkan på samfällighetens förmåga att försörja fastigheten med vatten och avlopp ska ärendet återförvisas dit.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

På fastigheten X finns idag ett bostadshus som upptar ca 100 m² byggnadsarea. Gällande plan tillåter en huvudbyggnad om 100 m² och maximalt två uthus om sammanlagt 40 m². Den lovsökta gäststugan ska enligt ritningarna uppta ca 40 m² byggnadsarea och innehålla pentry samt toalett.

Byggnadernas placering på fastigheten framgår av utdrag ur situationsplanen nedan.



Det befintliga materialet är tillräckligt för att avgöra de frågor som aktualiseras i målet. Bostadsrättsföreningen Marums yrkande om syn ska därför avslås.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att den lovsökta byggnaden är planerlig med hänsyn till dess storlek och placering på fastigheten.

När det gäller frågan om gäststugan är planerlig såsom uthus då den ska innehålla toalett och pentry gör Mark- och miljööverdomstolen följande bedömning.

Den i Mark- och miljööverdomstolens mål nr P 6357-19 gällande planen innehöll en bestämmelse som angav att det i gårdsbyggnaden inte får inredas bostad. Någon motsvarande reglering för uthusen finns inte i de här aktuella planerna. Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr P 6357-19 är därför inte relevant för bedömningen i detta fall.

Som Mark- och miljööverdomstolen utvecklat i domen i mål nr P 6299-14 definieras begreppet komplementbyggnad i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och avser fristående uthus, garage och andra små byggnader som hör till ett en- eller tvåbostadshus. Definitionen var i sak densamma i den tidigare lydelsen av bestämmelsen i den äldre plan- och bygglagen (1987:10). En förutsättning för att en byggnad ska anses utgöra en komplementbyggnad är alltså att det finns en huvudbyggnad som är ett en- eller tvåbostadshus och att komplementbyggnaden är av en art och omfattning som gör att den underordnas huvudbyggnaden. Byggnaden bör inte ensam kunna utgöra skäl för att bilda en ny fastighet. (Se Didón m.fl., Plan- och bygglagen, [2 augusti 2021, Version 10, JUNO], kommentaren till 9 kap. 4 §, samt där angiven hänvisning till prop. 1985/86:1 s. 696.) Någon begränsning som innebär att en komplementbyggnad inte får vara avsedd som bostad finns alltså inte. Bestämmelsen innebär inte något hinder mot att inreda en komplementbyggnad med kök och toalett så länge byggnaden inte används för ett självständigt boende.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning. Det är tydligt att gäststugan kommer att vara underordnad huvudbyggnaden. Att den ska innehålla toalett och pentry och är avsedd som bostad innebär därmed inte att den strider mot planen.

Utredningen ger inte stöd för att gäststugan på något beaktansvärt sätt skulle inverka på samfällighetens förmåga att försörja fastigheten med vatten och avlopp. Bostadsrättsföreningens invändning i denna del innebär inte hinder mot bygglov. Den lovsökta byggnaden strider inte heller mot anpassningskravet.

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att den påverkan på utsikten från bostadsrättsföreningens fastighet som gäststugan kommer att medföra inte utgör någon sådan betydande olägenhet som hindrar att bygglov ges. Det samma gäller för den ökade insyn och eventuella skuggning som bostadsrättsföreningen har hänfört sig till. Åtgärden strider alltså inte heller mot omgivningskravet.

Sammanfattningsvis bedömer således Mark- och miljööverdomstolen att den lovsökta byggnaden är planerlig och då det inte heller har framkommit något annat hinder mot att bevilja det sökta bygglovets ska mark- och miljödomstolens dom ändras och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Mikael Hagelroth och Marianne Wikman Ahlberg, referent, samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Susanne Schultzberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-01-14
meddelad i
Nacka

Mål nr P 5333-20

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Marum
c/o T B

Motpart

1. Byggnadsnämnden i Österåkers kommun
184 86 Åkersberga

2. B V

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2020-06-17 i ärende nr 403-25909-2020, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av gäststuga på fastigheten X i Österåkers kommun

DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår Bostadsrättsföreningen Marums begäran om att hålla syn på platsen.
2. Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 17 juni 2020 i ärende nr 403-25909-2020 upphäver mark- och miljödomstolen byggnadsnämnden i Österåkers kommuns beslut den 5 maj 2020 § B 2020-000762.

YRKANDEN M.M.

Bostadsrättsföreningen Marum (Brf) har överklagat Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Byggnadsnämndens i Österåkers kommun (nämnden) beslut att bevilja bygglov för nybyggnad av gäststuga på fastigheten X.

Brf har yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på platsen. Till stöd för yrkandet har Brf anfört att bedömningen av om det föreligger planlighet kräver kännedom om de unika förhållandena på platsen och den påverkan som åtgärden kommer att ha på omgivningen.

Till stöd för sitt överklagande har Brf, förutom vad som anförts och åberopats hos länsstyrelsen, anfört i huvudsak att anpassningskravet enligt 2 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, inte är uppfyllt med hänsyn till byggnadens placering och att byggnaden är oförenlig med den omgivande landskapsbilden. Vid detaljplanens framtagande gällde inte nuvarande PBL och även om planlighet anses föreligga måste en bedömning göras av de unika förhållandena på platsen. Byggnadens tänkta placering på fastigheten är topografiskt mycket högre än huvudbyggnadens varför den knappast kan anses vara anpassad till förhållandena på platsen. Placeringen medför att insynen i Brf:s hus ökar, att havsutsikten minskar och att Brf:s möjlighet att vistas utomhus begränsas. Den tidigare avskildheten mellan husen byggs bort vilket utgör en betydande olägenhet. Det finns alternativa placeringar som inte medför ökad insyn för Brf och som inte äventyrar den fritidsmiljö som är den grundläggande principen för hela Ålön.

B V har yttrat sig och bestritt att mark- och miljödomstolen ändrar nämndens beslut att bevilja honom bygglov. Till stöd för sitt bestridande har han angett följande. Länsstyrelsens beslut är välmotiverat och genomarbetat. Föreningen har inte inkommit med några nya argument än vad som redan behandlats av underinstanserna. Komplementbyggnaden kommer anpassas till den övriga bebyggelsen på fastigheten. Det saknas lagstöd för att kräva att en komplementbyggnad topografiskt ska ligga på samma höjd som en huvudbyggnad.

Entré och andra vistelseytor på gäststugan påverkar inte byggnaden på Y. Y ligger i tredje fastighetsraden från havet och det är inte rimligt att den fastighetens havsutsikt skulle hindra möjligheten att utnyttja byggrätter på X.

Nämnden har yttrat sig och anfört i huvudsak att åtgärden bedöms följa detaljplanen och att någon betydande olägenhet för omgivningen i PBL:s mening inte föreligger. Överklagandet bör därför avslås i sin helhet.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen anser att det är möjligt att avgöra målet på det befintliga underlaget. Brf:s begäran om syn ska därför avslås.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att gällande detaljplan medger en (1) huvudbyggnad om max 100 kvadratmeter samt två uthus om sammanlagt max 40 kvadratmeter på fastigheten. Med uthus ska förstås en komplementbyggnad, t.ex. ett förråd eller gäststuga, som är underordnad huvudbyggnaden och kompletterar denna (prop. 1985/86:1 s. 274 f). Att aktuell gäststuga är 0,04 kvadratmeter större än vad som är tillåtet enligt detaljplanen är obetydligt i sammanhanget och gäststugan får därför anses planenlig avseende sin storlek. Gäststugan är placerad på ett tillräckligt avstånd från grannfastigheten Y och utanför prickad mark. Gäststugan är alltså planenlig även med hänsyn till dess placering på fastigheten. Vad klaganden anför om X:s topografi föranleder ingen annan bedömning. Det är visserligen riktigt att havsutsikten från Brf:s fastighet minskar något om gäststugan uppförs. Med hänsyn till gällande detaljplan får dock en fastighetsägare i området förvänta sig att en outnyttjad byggrätt någon gång kan komma att utnyttjas.

Trots att gäststugan anses planenlig med hänsyn till dess storlek och placering konstaterar mark- och miljödomstolen att en komplementbyggnad inte får innehålla ett kök eller pentry, vilket aktuell gäststuga gör enligt ingiven ritning. En komplementbyggnad får inte inredas så att byggnaden kan användas som ett självständigt boende (prop. 1985/86:1 s. 696). Den bör inte ensam kunna utgöra ett

skäl för att bilda en ny fastighet (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen, En kommentar, Norstedts Juridik, JUNO senast uppdaterad 2020-07-01, kommentaren till 9 kap. 4 §). Aktuell detaljplan medger som sagt en huvudbyggnad om 100 kvadratmeter och ett uthus om 40 kvadratmeter. Med den utformning som gäststugan avses få enligt ritning kommer Y innehålla två fullvärdiga bostäder om långt mer än sammanlagt 100 kvadratmeter. Åtgärden är därför inte planenlig och överklagandet ska bifallas.

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

Överklagande senast den 4 februari 2021.

Per-Anders Broqvist

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit f.d. hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Henrik Johnsson.