



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060202

**DOM**  
2022-04-06  
Stockholm

Mål nr  
P 3314-21

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-02-24 i mål nr P 5573-20,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Bostadsrättsföreningen Kvällsdoppet, 769630–3473  
c/o AÖ

### Motparter

1. Nysätra villaägareförening u.p.a., 714000–1129  
c/o ..

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

## SAKEN

Startbesked för komplementbostadshus på fastigheten XX i Nacka kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1795629

**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

**Bostadsrättsföreningen Kvälldoppet** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom samt avvisa eller, i andra hand, avslå överklagandet.

**Nysätra villaägareförening u.p.a.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun** har förelagts att yttra sig men har inte hörts av.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bostadsrättsföreningen Kvälldoppet** har anfört i huvudsak:

Villaägareföreningen saknar klagorätt. Föreningens civila rättigheter har inte kränkts. Föreningen drabbas inte av någon olägenhet av attefallshuset. Avståndet mellan gatan och attefallshuset är mer än sex meter och aldrig närmare än 11–12 meter. Återvändsgatan det gäller leder dessutom endast till tre enbostadsfastigheter. Marken närmast gränsen utgörs av ett igenvuxet och stora delar av året vattensjukt dike. I diket vistas inte människor. För sådana allmänna platser gäller inte skyddsbehovet enligt 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen.

**Nysätra villaägareförening u.p.a.** har anfört i huvudsak:

Komplementbostadshuset är för högt och placerat för nära allmän plats för att ges startbesked eftersom byggnaden ligger närmare än 6 meter från allmän plats och då ska byggnadshöjden beräknas utifrån den allmänna platsens medelnivå. Området präglas av byggnader från tidigare halvan av förra seklet. Trädgårdarna och parkerna utgör en grön och luftig oas. Området är livligt frekventerat. Föreningens fastighet omfattar parkmark, strand, badplatser, vattenområden och vägar. Huvudbyggnaden har en

mycket påträngande placering vilket skulle förstärkas av komplementbyggnaden. Områdets luftiga intryck kring huskropparna tas då bort. Byggnaden syns på många hundra meters håll och utformningen framstår inte som proportionerlig i förhållande till den omgivande bebyggelsemiljön. Att inte respektera detta påverkar områdets karaktär negativt och utgör en olägenhet för föreningens medlemmar. Föreningen är rågranne och ska jämföras med enskild i förhållande till civila rättigheter. En enskild ska ha rätt till domstolsprövning enligt artikel 6.1. i Europakonventionen. Värdet på föreningens fastighet påverkas negativt om det får byggas närmare fastighetsgränsen och högre än vad lagstiftningen tillåter. Det finns de som visat intresse att köpa områden som Nysätra och området kan realiserats samt få ett betydande värde

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

Efter anmälan av Bostadsrättsföreningen Kvällsdoppet gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden startbesked för uppförande av ett komplementbostadshus som nämnden bedömt vara bygglovsbefriat. Den fastighet som byggnaden avses uppföras på gränser till allmän plats på en fastighet som ägs av Nysätra villaägareförening u.p.a. och avståndet från byggnaden till den allmänna platsen är ostridigt mindre än sex meter.

Sedan villaägareföreningen överklagat nämndens beslut upphävde länsstyrelsen beslutet med hänvisning till att byggnaden är för hög för att vara bygglovsbefriad. Mark- och miljödomstolen gjorde därefter samma bedömning och avslög bostadsrättsföreningens överklagande av länsstyrelsens beslut.

#### *Rättsliga utgångspunkter*

Ett beslut om startbesked får enligt 13 kap. 15 § plan- och bygglagen (2010:900) endast överklagas av anmälaren i ärendet. I praxis har emellertid i vissa fall även ägare till grannfastigheter, såväl fysiska som juridiska personer, tillerkänts klagorätt med stöd av den rätt till domstolsprövning som följer av artikel 6.1 i Europakonventionen. För att konventionen ska tillämpas har det krävts att klagandens civila rättigheter faktiskt påverkas av den åtgärd som startbeskedet medger och att klaganden saknar

möjligheter att få sina rättigheter prövade på annat sätt genom den nationella rätten (se bl.a. MÖD 2017:50 och MÖD 2018:22).

Om en byggnad ligger mindre än sex meter från allmän plats, ska beräkningen av byggnadshöjd utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat, se 1 kap. 3 § plan- och byggförordningen (2011:338). I avsaknad av andra föreskrifter ska denna bestämmelse tillämpas även för beräkning av taknockshöjden (jfr RÅ 1994 ref. 73 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2018 i mål nr P 8142-17).

*Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömningar*

Det bostadsrättsföreningen har anfört utgör inte särskilda skäl för att beräkningen av taknockshöjden ska utgå från annat än den allmänna platsens medelnivå invid tomten. Mark- och miljööverdomstolen gör därför liksom underinstanserna bedömningen att byggnaden skulle komma att överskrida tillåten höjd och att den därför inte är bygglovsbefriad. Startbesked skulle således inte ha meddelats. Villaägareföreningen kan inte i annan ordning få nämndens beslut prövat.

Mark- och miljööverdomstolen anser mot denna bakgrund, liksom underinstanserna, att villaägareföreningen har kunnat överklaga nämndens beslut om startbesked.

Vid dessa bedömningar ska bostadsrättsföreningens överklagande avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Roger Wikström, referent, och Lars Olsson samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Richard Bexelius.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-02-24  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 5573-20

## PARTER

### Klagande

Brf Kvällsdoppet  
c/o AÖ

### Motpart

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

2. Nysätra villaägareförening U.P.A.  
c/o KB

Ombud: KB

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 22 juli 2020 i ärende nr 403-38863-2020, se [bilaga 1](#)

## SAKEN

Startbesked för komplementbostadshus på fastigheten XX i Nacka kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**YRKANDEN M.M.**

**Brf Kvällsdoppet** (Föreningen) har yrkat att Nysätra villaägareförening U.P.A. (Villaägareföreningens) talan ska avvisas och att Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommuns (nämndens) beslut ska fastställas. Till stöd för sin talan har Föreningen hänvisat till det som anförts hos länsstyrelsen och därutöver anført i huvudsak följande.

Villaägareföreningens fastighet YY är 11 864 kvadratmeter stor och utgörs enbart av väg- och parkmark. Fastigheten är i huvudsak obebyggd och utgör allmän plats som inte får bebyggas eller nyttjas för annat ändamål än som park och väg. Det finns inga boende eller andra som vistas stadigvarande på Villaägareföreningens fastighet. Villaägareföreningens syfte är att äga och ombesörja vårderna av bl.a. YY. Utöver att Villaägareföreningens fastighet är rågranne till Föreningens fastighet har Villaägareföreningen endast gjort gällande att byggnaderna på XX får ett störande och dominerande intryck i den känsliga miljön. Den estetiska utformningen av byggnadsverk tillkommer dock ägaren av den fastighet där byggnadsverket uppförs. Kontrollen av att bygglovbefriade åtgärder t.ex. uppfyller utformningskraven avseende god form-, färg- och materialverkan utförs av byggnadsnämnden i samband med beslut om startbesked. Rätten att klaga på ett startbesked enligt artikel 6.1 i Europakonventionen gäller endast i de fall där en bygglovsfri åtgärd som utförs på en grannfastighet medför en verklig olägenhet för den klagande, en olägenhet som kan medföra värdeminskning för grannfastigheten eller kostnader för dess ägare. Villaägareföreningen har inte påstått att den drabbats av någon reell olägenhet utan missnöje riktas enbart mot den estetiska utformningen av komplementbyggnaden. Varken Villaägareföreningen eller dess fastighet kan drabbas av någon kostnad eller annan ekonomisk konsekvens av att dess styrelse anser att huset är för stort eller för fult.

Det stämmer att byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats. Det föreligger dock särskilda skäl som föranleder att byggnadshöjden ska mätas vid husfasaden. Det aktuella attefallshuset ska som närmast ligga 4,8 meter från gränsen mot allmän plats. Den allmänna platsen är ett dike och bortom diket finns en smal markremsa. Markremsan och diket är tätbevuxna med buskar och diket är tidvis vattensjukt. På denna allmänna plats vistas aldrig någon människa, den är alltså inte alls frekventerad. Diket är således inte en allmän plats av sådan karaktär att byggnaden kan sägas upplevas därifrån. Syftet med bestämmelsen att mätning ska utgå från närmaste allmänna plats uppnås således inte i detta fall eftersom dikesområdet inte är av sådan karaktär att det är rimligt att påstå att byggnaden upplevs från detta.

Bortom diket och markremsan löper en återvändsgata. Återvändsgatan är som närmast 11 meter från attefallshuset. På vägen förekommer inte någon genomfartstrafik och den utgör inte heller något promenadstråk. Attefallshuset kan förvisso ses från gatan nordväst om fastigheten, men det är fel att påstå att huset i huvudsak kommer att upplevas från gatan omedelbart väster om attefallshuset. Utöver att avståndet är långt, mer än 11 meter, är också attefallshuset från väster skymt av vegetation. Huset kommer därför främst att upplevas från sydväst. Där vistas och färdas människor i betydligt större utsträckning, till parken och, utöver till fastigheterna utefter återvändsgatan, till de övriga villafastigheterna i området. Från detta område i sydväst är det dock den 7,5 meter högre huvudbyggnaden som märks, komplementhuset så att säga försvinner in framför huvudbyggnaden.

Förhållandet att marken på den allmänna platsen genom diket är så kuperad utgör också ett särskilt skäl för att inte låta höjdberäkningen utgå från diket. Även förhållandet att själva tomtmarken är starkt kuperad utgör ett särskilt skäl för att inte låta höjdberäkningen utgå från diket. Den aktuella platsen är den enda delen av tomten där det går att bygga ett attefallshus som tillgodoser kraven på tillgänglighet. Det aktuella attefallshuset ska därtill placeras nära huvudbyggnaden och uppföras på i princip samma marknivå som huvudbyggnaden. För huvudbyggnaden är medelmarknivån 7,6 meter och för attefallshuset 7,4 meter.



## DOMSKÄL

### Frågan om Villaägareföreningens klagorätt

Som framgår av länsstyrelsens beslut har frågan om Villaägareföreningens klagorätt tidigare prövats av mark- och miljödomstolen (se mark- och miljödomstolens dom den 25 juni 2020 i mål nr P 645-20). Angående frågan om klagorätt anser mark- och miljödomstolen att det vid nu aktuell prövning inte har framkommit skäl att göra någon annan bedömning än den som har gjorts i tidigare prövning. Länsstyrelsen har således haft fog för beslutet att pröva Villaägareföreningens överklagande. Vad Föreningen har anfört i denna del föranleder inte någon annan bedömning.

### Prövningen i sak

För komplementbyggnader med en byggnadsarea om högst 30 kvadratmeter, en taknockhöjd som inte överstiger 4,0 meter och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter krävs inte bygglov, se 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Förevarande mål avser startbesked för ett komplementbostadshus om 30 kvadratmeter. Den aktuella byggnaden är avsedd att placeras som närmast 4,68 meter från allmän plats. Frågan i detta mål är om taknockhöjden överstiger 4,0 meter innebärandes att det krävs bygglov för att få uppföra komplementbostadshuset.

Som framgår av länsstyrelsens redogörelse för tillämpliga bestämmelser ska beräkningen av taknockhöjden för komplementbyggnader som placeras mindre än sex meter från allmän plats utgå från den allmänna platsens medelmarknivå invid tomten om inte särskilda skäl föranleder annat. I förevarande fall ska komplementbostadshuset placeras mindre än sex meter från allmän plats. Som länsstyrelsen konstaterat blir taknockhöjden ca 4,8 meter om den beräknas utifrån den allmänna platsens medelmarknivå invid tomten. Taknockhöjden blir i sådant

fall för hög. Frågan i detta fall är om det finns särskilda skäl att istället beräkna taknockhöjden från medelmarknivån invid byggnaden.

De huvudsakliga syftena med bestämmelserna om beräkning av höjd är att skapa enhetlighet och harmoni i bebyggelsesilhuetten invid mer frekvent utnyttjade allmänna platser, att begränsa risken för brand och störning för närboende samt att tillse en proportionerlig utformning för att uppfylla kravet på god formverkan. Särskilda skäl för att i ett fall som detta beräkna taknockhöjden från medelmarknivån invid byggnaden kan föreligga t.ex. om syftena med bestämmelsen om beräkning av höjd inte uppnås på grund av att den allmänna platsens karaktär är sådan att byggnaden inte kan sägas upplevas från den allmänna platsen, eller att marken på den allmänna platsen eller själva tomtmarken är starkt kuperad och resultatet av en sådan beräkning skulle strida mot bestämmelsens och detaljplanens syften. (Se bl.a. MÖD 2020:11 och 2020:12).

Mark- och miljödomstolen har tidigare prövat ett startbesked för en likartad komplementbyggnad på samma fastighet (se mark- och miljödomstolens dom den 25 juni 2020 i mål nr P 645-20). Domstolen fann i det avgörandet att byggnaden i huvudsak kommer att upplevas från gatan och att det därför saknas särskilda skäl att utgå från någon annan allmän plats än gatan vid beräkning av byggnadens taknockhöjd. Mark- och miljödomstolen bedömer även i detta fall att komplementbostadshuset i huvudsak kommer att upplevas från den gata som går väster om fastigheten.

Tomtmarken till öster om komplementbostadshuset är något kuperad medan tomtmarken på den västra sidan om byggnaden och marken på den allmänna platsen ger intryck av att vara mer flack. Domstolen anser inte markförhållanden är sådana att en beräkning av taknockhöjden utifrån medelmarknivån invid tomten skulle strida mot syftet med bestämmelsen om beräkning av höjd eller mot syftet med den byggnadsplan från 1938 som gäller för området. En något lägre komplementbyggnad skulle t.ex. vara både proportionerlig och uppfylla kravet på god formverkan. Mark- och miljödomstolen anser således inte att det framkommit

särskilda skäl att beräkna taknockhöjden från en annan plats. Det som Föreningen har anfört, bl.a. om hur den allmänna platsen är frekventerad, markens kupering eller andra möjliga placeringar på tomten, förändrar inte den bedömningen.

Detta innebär sammanfattningsvis att mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att komplementbostadshuset överskrider tillåten höjd med ca 0,8 meter och att det därmed krävs bygglov för att uppföra den. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande senast 2021-03-17.

Emma Johnsson

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emma Johnsson, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Karlsson.