

LEXNOVA NYHETER

Attefallshus som blockerar havsutsikt inte betydande olägenhet

Publicerad

21 MAR 2023

Med hänsyn till att det återstår en betydande byggrätt på den fastighet där attefallshuset ska uppföras anser Mark- och miljööverdomstolen att begränsningen av grannarnas havsutsikt inte utgör en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening. Nämndens beslut att meddela startbesked för huset fastställs därför.

Miljö- och byggnadsnämnden vid Region Gotland beslutade i september 2020 att bevilja startbesked för uppförande av ett så kallat attefallshus invid havet på Gotland.

I den detaljplan som gäller för området framgår att det finns en byggrätt uppgående till en femtedel av den totala tomtarealen, vilket för den aktuella fastigheten motsvarar cirka 516 kvadratmeter. Den befintliga huvudbyggnaden på fastigheten upptar ungefär 180 kvadratmeter av byggrätten.

Två grannar överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Gotlands län och gjorde bland annat gällande att attefallshuset utgjorde en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen, PBL. Byggnaden kommer att begränsa utsikten mot havet och Vitvärs fiskeläge från grannarnas fastighet, menade de.

Länsstyrelsen gick på grannarnas linje och upphävde bygglovets.

Mark- och miljödomstolen i Nacka framhöll att det följer av 10 kap. 2 § andra stycket PBL att ett attefallshus får strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser. Det finns alltså ofta möjlighet att överväga alternativa lokaliseringar av ett sådant hus. Det innebär också att kravet på vilket slags olägenhet som måste accepteras av grannarna sänks.

Av utredningen framgick att det sedan tidigare hade uppförts en friggebod på prövningsfastigheten och att denna hade viss påverkan på grannarnas utsikt. Attefallshuset skulle uppföras bredvid friggeboden. Det skulle få till följd att merparten av utsikten mot fiskeläget och havet skymts.

Området är glesbyggt och grannarna har i stort sett haft fri utsikt över fiskeläget innan uppförandet av

attefallshuset. Sammantaget ansåg rätten att husets placering innebar en betydande olägenhet för grannarna.

Mark- och miljööverdomstolen, MÖD, framhåller att bedömningen av vad som utgör en betydande olägenhet beror på områdets karaktär och förhållandena på orten. Enligt praxis har en fastighetsägare i ett detaljplanelagt område i vissa fall att räkna med att en befintlig utsikt kan komma att begränsas när en byggrätt utnyttjas. Det innebär att en väsentlig inskränkning av havsutsikten för den som inte bor närmast havet alltid bör bedömas som en betydande olägenhet.

Den omständigheten att ett attefallshus får strida mot detaljplan och områdesbestämmelser medför att en sådan åtgärds byggnadsarea inte räknas in i den för detaljplanen tillåtna byggrätten. Utöver den byggrätt som framgår av detaljplanen finns därför möjlighet att uppföra en komplementbyggnad. När en betydande byggrätt återstår för en fastighet kan möjliga alternativa placeringar därför inte medföra att kravet sänks på vilket slags olägenhet som måste accepteras av grannarna.

I det aktuella fallet är grannarnas fastighet belägen i andra raden fastigheter sett från havet. Sökandens bostadshus är långsmalt och placerat med kortsidan vänt mot grannarnas fastighet, vilket gett grannarna en förhållandevis generös utsikt mot havet och fiskeläget. Det rör sig visserligen om ett glesbebyggt fritidshusområde, men den stora byggrätten för prövningsfastigheten innebär att grannarna har haft att räkna med att deras utsikt inte skulle bestå oförändrad. Vidare kommer grannarna att ha kvar viss utsikt även med attefallshuset.

Samttaget anser MÖD att attefallshuset inte medför en betydande olägenhet. Att huset har uppförts med en altan som ansluter till en friggebod ändrar inte bedömningen.

Nämndens beslut att meddela startbesked ska alltså fastställas.

Karl Engstrand

Instans: Mark- och miljööverdomstolen

Rättsområden: [Tillstånd och tillsyn](#), [Kommunalrätt](#), [Plan- och byggnadsfrågor](#)

LEXNOVA NYHETER

Juridisk nyhetsbevakning och rättsdatabas

Blendow Lexnova är Sveriges mest omfattande juridiska nyhetstjänst. Vår bevakning innefattar rättsfall, lagstiftning och förarbeten inom samtliga rättsområden. Genom skraddarsydda bevakningsprofiler säkerställer du kontinuerlig uppdatering av rätt information och slipper nyhetsflöden som inte berör dig.

Läs mer på lexnova.se/nyheter