



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060204

DOM
2023-03-20
Stockholm

Mål nr
P 2011-22

Sid 1 (7)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-01-28 i mål nr P 5349-21,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Bengt Fahlström
Klippgatan 12
621 58 Visby

Ombud: Advokat Erik Hägnefors Sander
Advokaterna Liman & Partners AB
Box 55948
102 16 Stockholm

Motpart

1. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

2. Elin Bergner
Klarbärsvägen 2
181 67 Lidingö

3. Jakob Tholsby
Samma adress som 2

Ombud för 2 och 3: Advokat Carolina Gustavsson
Landahl Advokatbyrå KB
Box 19143
104 32 Stockholm

SAKEN

Startbesked för nybyggnad av en lovbefriad komplementbyggnad (attefallshus) på
fastigheten Ardre Alsarve 1:46 i Gotlands kommun

Dok.Id 1908238

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnämnden, Region Gotlands beslut den 2 september 2020, MBN 2020/643, att ge startbesked för nybyggnad av ett attefallshus på fastigheten Ardre Alsarve 1:46 i Gotlands kommun.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bengt Fahlström har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa beslutet om startbesked för nybyggnad av en lovbefriad komplementbyggnad (attefallshus) på fastigheten Ardre Alsarve 1:46 i Gotlands kommun.

Miljö- och byggnämnden, Region Gotland (nämnden) har vidhållit sin uppfattning att startbesked kan lämnas.

Elin Bergner och **Jakob Tholsby** har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bengt Fahlström har utöver vad han tidigare anfört tillagt följande.

Attefallshuset och friggeboden är inte tänkta att användas som en enhet. Frågan om och i vilken utsträckning som friggeboden påverkar utsikten ska inte ingå i bedömningen av om attefallshuset utgör en betydande olägenhet.

Enligt gällande byggnadsplan har fastigheten Ardre Alsarve 1:46 en byggrätt uppgående till en femtedel av fastighetens area, vilket motsvarar cirka 516 m². Den befintliga huvudbyggnaden är omkring 180 m². Det finns därmed en stor outnyttjad byggrätt om cirka 337 m² på fastigheten om man inte räknar in lovbefriade åtgärder.

Med hänsyn till detaljplanen, den outnyttjade byggrätten och den befintliga bebyggelsen på fastigheten, har **Elin Bergner** och **Jakob Tholsby** haft att räkna med ytterligare bebyggelse på **Bengt Fahlströms** fastighet i enlighet med byggrätten. De har därför också haft att räkna med att deras utsikt skulle kunna komma att skymmas och att insynen på deras fastighet skulle kunna komma att öka. I vart fall har **Elin Bergner** och **Jakob Tholsby** inte haft att räkna med att behålla utsikten utan inskränkningar.

Bengt Fahlströms fastighet är långsmal och platt. En placering av attefallshuset längre bort från grannarnas tomtgräns skulle ha liknande konsekvenser för deras utsikt som

den nu aktuella placeringen. Den enda väsentliga skillnaden med en sådan placering skulle vara att inte bara Elin Bergners och Jakob Tholsbys utsikt, utan också Bengt Fahlströms egen utsikt skulle påverkas. Det lämnar ett mycket begränsat utrymme längs med fastighetens långsidor som skulle kunna bebyggas.

På sikt avser Bengt Fahlström att bygga ut huvudbyggnaden. Avsikten är att göra en utbyggnad som fortsätter längs med fastighetens långsida. Om denna yta anses vara en alternativ placering för attefallshuset, innebär det att tillbyggnaden måste göras på en annan plats. I praktiken skulle alltså ett bifall av Elin Bergners och Jakob Tholsbys talan innebära att Bengt Fahlström inte kan utnyttja byggrätten på sin fastighet på ett rimligt effektivt sätt. Detta skulle också innebära att en tillbyggnad av huvudbyggnaden skulle behöva ske där attefallshuset idag är placerat.

Placeringen av attefallshuset avviker därutöver inte från stads- eller landskapsbilden eller platsens natur- och kulturvärden.

Nämnden har anfört följande.

Attefallshuset skymmer en del av grannarnas utsikt mot havet och detta kan upplevas som en olägenhet. Det föreligger dock inte någon betydande olägenhet. Byggnaden skulle kunna placeras på annan plats på fastigheten där den inte kommer i vägen för grannarnas utsikt. En sådan placering skulle dock medföra en stor inskränkning i hur sökanden kan disponera bebyggelsen på sin fastighet eftersom det skulle innebära att cirka två tredjedelar av fastigheten inte blir byggbar.

Ägarna till grannfastigheten har vidare inte kunnat räkna med att helt få bibehålla en oinskränkt utsikt över sökandes fastighet efter att den tidigare träddungen tagits ner.

Elin Bergner och **Jakob Tholsby** har utöver vad de tidigare anfört tillagt följande.

Vid bedömningen av om placeringen av attefallshuset utgör en betydande olägenhet ska också beaktas det faktum att attefallshuset kommer att användas tillsammans med friggeboden. Friggeboden och attefallshuset är placerade i anslutning till varandra och

är utformade så att de ska kunna användas som en enhet. Då måste den tänkta användningen kunna vägas in vid bedömningen.

Även utan friggeboden utgör attefallshuset i sig en betydande olägenhet med hänsyn till dess placering i förhållande till Elin Bergners och Jakob Tholsbys huvudbyggnad. Kraven på vilka slags olägenheter som måste accepteras för bakomliggande fastigheter sänks eftersom det finns goda möjligheter att välja alternativa lokaliseringar av ett attefallshus. Detta mot bakgrund av fastighetens storlek men även eftersom en sådan åtgärd får strida mot detaljplanen och bl.a. uppföras på punktprickad mark. Den aktuella placeringen utgör en betydande olägenhet eftersom utsikten från de centrala vistelseytorna på Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet kraftigt påverkas.

Huvudbyggnaden på granntomten är placerad på ett sådant sätt att Elin Bergner och Jakob Tholsby har uppfattat att det inte är aktuellt att placera en byggnad mitt framför deras huvudbyggnad. Prövningen ska inte göras mot Bengt Fahlströms rätt att disponera över sin tomt och utnyttja den befintliga byggrätten enligt detaljplanen.

Området kännetecknas av luftiga tomter. Placeringen av ett attefallshus rakt framför en annan huvudbyggnad är inte förenlig med vare sig stads- och landskapsbilden eller natur- och kulturvärdena på platsen. Attefallshuset är inte heller placerat utifrån intresset av en god helhetsverkan.

MARK- OCH MILJÖÖVERDÖMSTOLENS DOMSKÄL

Startbeskedet avser uppförande av en lovbefriad komplementbyggnad, ett attefallshus, (se 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen [2010:900], PBL) på en fastighet som är belägen inom ett fritidshusområde. I den byggnadsplan (dvs. detaljplan) som gäller för området framgår att det finns en byggrätt uppgående till en femtedel av den totala tomtarealen, vilket för Bengt Fahlströms fastighet motsvarar cirka 516 m². På fastigheten finns sedan tidigare en huvudbyggnad där cirka 180 m² av den angivna byggrätten har utnyttjats.

Mark- och miljööverdomstolen anser liksom länsstyrelsen att attefallshusets placering och utformning är förenligt med det s.k. anpassningskravet i 2 kap. 6 § PBL.

Målet gäller därmed om placeringen av attefallshuset utgör en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Detta med hänsyn till att byggnaden kommer att begränsa utsikten mot havet och Vitvärs fiskeläge från Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet. Därmed aktualiseras frågan om vilken betydelse det har vid olägenhetsprövningen att det rör sig om en lovbefriad åtgärd på en fastighet med en outnyttjad byggrätt enligt gällande detaljplan.

Vid bedömning av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet måste områdets karaktär och förhållandena på orten beaktas (se prop. 1985/86:1 s. 484 och prop. 2009/10:170 s. 417). Det ska vara fråga om väsentliga olägenheter för att dessa ska anses utgöra betydande olägenheter. Enligt praxis har en fastighetsägare i ett detaljplanelagt område i vissa fall att räkna med att en befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas. Detta innebär att även en i och för sig väsentlig begränsning av havsutsikten för den som inte bor närmast havet inte alltid bör anses som en betydande olägenhet i den mening som avses 2 kap. 9 § PBL (se RÅ 1991 ref. 46).

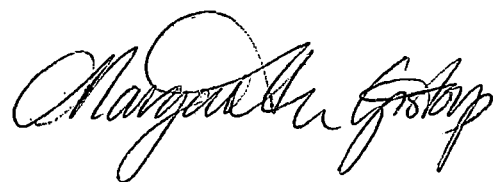
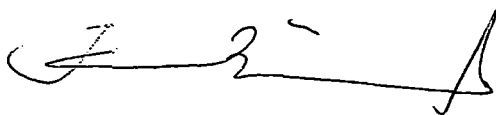
Som mark- och miljödomstolen har redogjort för får en lovbefriad komplementbyggnad strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelse (10 kap. 2 § andra stycket PBL). Detta medför att en sådan åtgärds byggnadsarea inte räknas in i den för detaljplanen tillåtna byggrätten. Utöver den i en plan fastställda byggrätten finns således möjlighet att uppföra komplementbyggnad. När som i detta fall en betydande byggrätt återstår för en fastighet, kan i och för sig möjliga alternativa placeringar av en lovbefriad byggnad inte medföra att kravet sänks på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter.

Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet är belägen i andra raden av fastigheter sett från havet. Bengt Fahlströms bostadshus är långsmalt och placerat med kortsidan vänt mot Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet. Placeringen av bostadshuset har trots viss skymmande växtlighet gett Elin Bergner och Jakob Tholsby en förhållandevis

generös utsikt mot havet och Vitvärs fiskeläge. Trots att det rör sig om ett glest bebyggt fritidshusområde medför den stora byggrätten att Elin Bergner och Jakob Tholsby har haft att räkna med att denna utsikt inte skulle bestå oförändrad. Av utredningen framkommer att de även med attefallshuset har viss utsikt över havet och fiskeläget kvar, dels från matsalen, dels från tomten. Med beaktande av dessa omständigheter finner Mark- och miljööverdomstolen att den försämrade utsikt som attefallshuset medför inte kan anses som en betydande olägenhet. Att attefallshuset har uppförts med en altan som ansluter till en friggebod förändrar inte detta. Vid den bedömningen finns inte skäl att ta ställning till det som Elin Bergner och Jakob Tholsby anfört om alternativa placeringar av attefallshuset. När det gäller frågan om olägenhet av insyn instämmer Mark- och miljööverdomstolen i underinstansernas bedömning.

Sammanfattningsvis anser således Mark- och miljööverdomstolen att det inte funnits skäl att upphäva startbeskedet. Mark- och miljödomstolens dom och länsstyrelsens beslut ska därför ändras och nämndens beslut om startbesked fastställas.

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



I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand och Margaretha Gistorp, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Sanna Pember, referent.

Föredragande har varit Erica Ehne.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-01-28
meddelad i
Nacka

Mål nr P 5349-21

PARTER

Klagande

Bengt Fahlström
Klippgatan 12
621 58 Visby

Ombud: Advokat Erik Hägnfors Sander
Advokaterna Liman & Partners AB
Box 55948
102 16 Stockholm

Motparter

1. Elin Bergner
Klarbärsvägen 2
181 67 Lidingö

2. Jakob Tholsby
Samma adress som 1

Ombud för 1 och 2: Advokat Carolina Gustavsson
Landahl Advokatbyrå KB
Box 19143
104 32 Stockholm

3. Miljö- och byggnämnden, Region Gotland
621 81 Visby

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Gotlands läns beslut den 29 juni 2021 i ärende nr 403-4969-2020, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Startbesked för nybyggnad av attefallshus på fastigheten Andre Alsarve 1:46 i Gotlands kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Bengt Fahlström lämnade i mars 2020 in en anmälan för uppförande av ett attefallshus på fastigheten Ardre Alsarve 1:46 till Miljö- och byggnämnden vid Region Gotland, varefter nämnden beslutade om startbesked. Nämndens beslut överklagades av Elin Bergner och Jakob Tholsby, ägare till grannfastigheten Ardre Alsarve 1:42. Länsstyrelsen i Gotlands län beslutade att upphäva nämndens beslut om startbesked och att återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen konstaterade att det under handläggningen framkommit nya uppgifter om andra byggnadsåtgärder på den aktuella fastigheten som kunde påverka förutsättningarna för startbesked och att det ankom på nämnden att som första instans pröva om startbesked kunde ges utifrån omständigheterna i ärendet. Bengt Fahlström överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som avslog överklagandet. Mark- och miljödomstolens dom överklagades av nämnden till Mark- och miljööverdomstolen som avvisade överklagandet den 19 januari 2021.

Bengt Fahlström lämnade den 1 september 2020 in en ny anmälan av ett attefallshus på fastigheten Ardre Alsarve 1:46 till nämnden som beslutade om startbesked den 2 september 2020. Elin Bergner och Jakob Tholsby överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen som biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut om startbesked. Länsstyrelsens beslut har nu överklagats av Bengt Fahlström till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avslog den 21 december 2021 Bengt Fahlströms yrkande om syn på fastigheten.

YRKANDEN M.M.

Bengt Fahlström har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och att nämndens beslut om startbesked ska stå kvar.

Till stöd för sitt överklagande har han anfört i huvudsak följande: Det stämmer inte att attefallshuset helt blockerar utsikten över fiskeläget från poolområdet och köket

eller att utsikten över fiskeläget och havet bakom helt har försvunnit. Grannarna har fortfarande en inte obetydlig utsikt över fiskeläget från poolområdet och köket. Utgångspunkten för länsstyrelsens beslut har således varit felaktig. Med hänsyn till den utsikt över fiskeläget som grannarna faktisk har innebär uppförandet av attefallshuset inte en betydande olägenhet för dem. Det gäller särskilt eftersom startbeskedet är i enlighet med den byggrätt som detaljplanen ger. Under sådana omständigheter får grannarna acceptera väsentliga begränsningar av sin utsikt. Han ifrågasätter också länsstyrelsens bedömning att inskränkt eller utebliven utsikt över fiskeläget från poolområdet och köket utgör en betydande olägenhet.

Grannarna har åtnjutit en i princip obegränsad utsikt över fiskeläget i endast ungefär tre år, vilket är en i sammanhanget mycket kort tid. Länsstyrelsens beslut medför att hans möjligheter att disponera över sin fastighet kraftigt begränsas. Grannarna har dessutom haft att räkna med att byggnad enligt byggrätten skulle kunna uppföras. Utsikten över Vitvärs fiskeläge, eller utsikten från poolområdet och köket, är inte så skyddsvärd som länsstyrelsen tycks anse. Detta är omständigheter som ska beaktas vid intresseavvägningen mellan å ena sidan grannarnas intresse av utsikt över fiskeläget från poolen och köket, och å andra sidan hans rätt att disponera sin fastighet och byggrätten enligt detaljplanen.

DOMSKÄL

Det kan noteras att förutsättningarna i detta mål skiljer sig från vad som var fallet i mark- och miljödomstolens dom den 20 november 2020 i mål nr P 6687-20. Då avsågs ett plank att uppföras mellan attefallshuset och friggeboden. Eftersom planket bedömdes vara en bygglovspflichtig åtgärd betraktades hela enheten, byggnader, plank och altan, som bygglovspflichtig. Under länsstyrelsens platsbesök i juni 2021 uppgav Bengt Fahlström att det inte längre kommer att uppföras ett plank mellan friggeboden och attefallshuset. På de nya ritningarna som gavs in i september 2020 finns inte heller något plank inritat. Bedömningen av ärendet ska därför ske utifrån dessa nya förutsättningar.

Ett attefallshus ska vara fristående. Det innebär att attefallshuset inte får byggas ihop med någon annan byggnad på tomten. Med begreppet byggas ihop menas när två byggnader placeras direkt mot varandra och även då de står en bit ifrån varandra och byggs ihop med exempelvis ett tak. I det här fallet har attefallshuset uppförts tillsammans med en altan som ansluter till en friggebod. Altanen har uppförts längs med markytan och ger inte ett visuellt intryck av att vara en tillbyggnad (jfr bl.a. RÅ 2009 ref. 67). Altanen är därmed inte bygglovspliktig. Altanen innebär inte heller att attefallshuset och friggeboden sammanbyggs på ett sätt att de ska ses som en enhet. Attefallshuset är därmed fristående.

Frågan i målet är om placeringen av attefallshuset utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL med hänsyn till att byggnaden kommer att begränsa utsikten mot havet från Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet. Av praxis framgår att vid bedömningen av om en åtgärd innebär en betydande olägenhet beaktas om fastigheten omfattas av detaljplan och om åtgärden utförs i enlighet med i planen medgiven byggrätt (se Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 13 juni 2013 i mål nr P 11281-12 och den 4 juni 2013 i mål nr P 10223-12).

I detta fall avser den sökta åtgärden ett attefallshus. För att ett attefallshus ska vara bygglovsbefriat gäller vissa krav ifråga om byggnadens placering. Byggnaden måste uppföras i omedelbar anslutning till bostadshuset och med visst avstånd till gräns. Däremot får ett attefallshus strida mot en detaljplan eller områdesbestämmelser, se 10 kap. 2 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900). Mot denna bakgrund finns det goda möjligheter att överväga alternativa lokaliseringar av ett attefallshus. Det betyder att kravet på vilken slags olägenhet som måste accepteras av bakomliggande fastigheter sänks.

Av underlaget i målet, bl.a. bilderna som länsstyrelsen har tagit vid sitt platsbesök, framgår att det på fastigheten Arde Alsarve 1:46 redan har uppförts en friggebod som innebär viss påverkan på utsikten från fastigheten Arde Alsarve 1:42 mot havet. Av bilderna framgår att med det attefallshus som nu uppförts bredvid friggeboden skymms merparten av utsikten mot Vitvärs fiskeläge och havet från

fastigheten Ardre Alsarve 1:42. Elin Bergner och Jakob Tholsby har haft en mer eller mindre fri utsikt över fiskeläget från sin fastighet innan uppförandet av attefallshuset. Området är glesbebyggt och de har inte haft att räkna med sådan skymd utsikt med hänsyn till områdets karaktär. Även med hänsyn till att attefallshuset måste placeras i omedelbar närhet till bostadshuset och med visst avstånd till fastighetsgränsen, bedömer domstolen att det finns alternativa utformningar och lokaliseringar som innebär att utsikten från fastigheten Ardre Alsarve 1:42 inte skymms i samma utsträckning. Mark- och miljödomstolen instämmer sålunda i länsstyrelsens bedömning att attefallshusets placering innebär en betydande olägenhet för Elin Bergner och Jakob Tholsby.

När det gäller frågan om insyn instämmer mark- och miljödomstolen i den bedömning som länsstyrelsen har gjort.

Förutsättningar för att bevilja startbesked för attefallshuset föreligger inte. Överklagandet ska med anledning av detta avslås.

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

Överklagande senast den 18 februari 2022.

Malin Wik

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Wik, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit tingsnotarien Lisa Andréén.



Susanne Storm
Enheten för samordning och stöd
010-2239293

BESLUT
Datum
2021-06-29

1(16)
Dnr
403-4969-2020

Se sändlista

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4

INKOM: 2021-07-19
MÅLNR: P 5349-21
AKTBIL: 3

Elektronisk delgivning

Länsstyrelsens beslut i överklagat beslut om startbesked för nybyggnad av attefallshus på fastigheten Ardre Alsarve 1:46

Överklagandet avser miljö- och byggnämnden vid Region Gotlands beslut den 2 september 2020 att ge startbesked för nybyggnad av attefallshus på fastigheten Ardre Alsarve 1:46, MBN 2020/643

Parter

Klagande

Elin Bergner och Jakob Tholsby, delges

Motpart

Bengt Fahlström, delges

Beslut

Länsstyrelsen bifaller överklagandet och upphäver nämndens beslut om startbesked.

Beskrivning av ärendet

Historik

Bengt Fahlström lämnade den 10 mars 2020 in en anmälan om attefallshus till miljö- och byggnämnden vid Region Gotland (nämnden). Anmälan avsåg en komplementbyggnad med en byggnadsarea på 24,9 kvm. Byggnaden skulle byggas på platta på mark, ha vatten och avlopp och fasader av träpanel. Nämnden beslutade den 17 mars 2020 om startbesked.

Elin Bergner och Jakob Tholsby, ägare till grannfastigheten Ardre Alsarve 1:42, överklagade beslutet. De begärde även inhibition. De anför att de såsom grannar enligt praxis från mark- och miljööverdomstolen, MÖD, har rätt till domstolsprövning när det gäller byggnationer som kan påverka dem negativt. De anser att attefallshuset kommer att medföra väsentlig inverkan på landskapsbilden på platsen, vilket medför betydande olägenhet för dem på intilliggande fastighet. Vidare kommer bygget att innebära en mycket kraftig värdeminskning på deras

fastighet. Att attefallshuset ska byggas samman med en friggebod genom ett sammanlänkande utomhusrum bestående av högt plank och pergolatak medför att deras vy över Vitvärs fiskeläge helt försvinner. Husen skulle kunna placeras så att inte hela utsikten försvinner.

Länsstyrelsen i Gotlands län (länsstyrelsen) beslutade den 3 april 2020 att avslå yrkandet om inhibition av startbeskedet.

Elin Bergner och Jakob Tholsby överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt som den 24 april 2020 avslog överklagandet.

Länsstyrelsen beslutade vidare den 31 augusti 2020 att upphäva beslutet om startbesked och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Länsstyrelsen konstaterade att den tilltänkta byggnaden kommer att placeras vid gränsen mot Elin Bergner och Jakob Tholsbys fastighet och den kommer att påverka deras utsikt mot närliggande fiskeläge. Byggnadens placering innebär att det lämnade startbeskedet för nybyggnad av attefallshuset berör Elin Bergner och Jakob Tholsby på ett sådant sätt att de med stöd av artikel 6 i Europakonventionen har rätt att överklaga beslutet. Av beslutet framgick även att en förutsättning för att en anmälan om byggnation ska kunna hanteras inom ramen för reglerna om s.k. attefallshus är bl.a. att byggnaden är fristående, dvs att den inte sammanbyggs med annat byggnadsverk. Under länsstyrelsens handläggning framkom att det attefallshus som avser att uppföras ska länkas ihop med en friggebod genom ett plank och en pergola. Den aktuella friggeboden samt ett lusthus som sedan tidigare finns på fastigheten finns dock inte med på de handlingar som legat till grund för nämndens beslut. Det ankommer på nämnden att som första instans pröva om startbesked kan ges utifrån omständigheterna i ärendet. Mot bakgrund av att nämnden inte tagit del av komplettering innan beslutet fattades och att det under länsstyrelsens handläggning framkommit nya uppgifter om andra byggnadsåtgärder och byggnader på den aktuella fastigheten som kan påverka möjligheten att ge startbesked upphävs det överklagade beslutet om startbesked och ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

Bengt Fahlström överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som i dom den 20 november 2020 avslog överklagandet. Av domen framgår att domstolen i och för sig anser att attefallsbyggnaden och friggeboden inte ska räknas som sammanbyggda med hänsyn till planket eftersom det blir en passage mellan planket och friggeboden. Men till planket och attefallshuset ska en altan uppföras som ska ansluta till friggeboden och byggnationerna kommer därför att fungera som en enhet. Domstolen bedömer dessutom att planket är bygglovspliktigt och därmed blir hela enheten bygglovspliktig. Mot bakgrund av att nämnden inte tagit del av komplettering innan beslutet fattades samt att det under länsstyrelsens handläggning framkommit nya uppgifter om andra byggnadsåtgärder och byggnader som kan påverka möjligheten att ge startbesked

har länsstyrelsen haft fog för att upphäva nämndens beslut om startbesked och återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt handläggning.

Nämnden överklagade mark- och miljödomstolens dom till mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt som i beslut den 19 januari 2021 avvisade överklagandet då domstolen ansåg att mark- och miljödomstolens dom inte gått nämnden emot och att klagorätt därmed inte förelåg.

Nu aktuell prövning

Nämnden beslutade den 2 september 2020 om startbesked och fastställande av kontrollplan. Till grund för beslutet låg ansökan från mars 2020 och ritningar från den 1 september 2020.

Elin Bergner och Jakob Tholsby överklagade beslutet genom överklagan som inkom till länsstyrelsen den 14 december 2020. De yrkar på att startbeskedet upphävs. De har den 9 december 2020 tagit del av nämndens överklagande av den 4 december 2020 och då erfarit att nämnden lämnat startbesked den 2 september 2020. Då de inte tidigare har tagit del av startbeskedet får de därmed anses ha överklagat i rätt tid.

De anför att av nu aktuellt startbesked framgår att Bengt Fahlström stöder sig på anmälan daterad 2020-03-10, situationsplan, planritning, fasadritning och sektionsritning, daterade 2020-09-01 samt teknisk beskrivning och kontrollplan, daterade 2020-03-10. Startbeskedet grundas således på handlingarna som är föremål för prövning och inte har vunnit laga kraft respektive nya handlingar. Redan detta innebär ett handläggningsfel. Det finns inte något hinder mot att flera anmälningar eller för den delen flera bygglov inges för samma fastighet och att den som sedan uppför huset väljer vilken anmälan som ska följas men att detta görs i samma ärende och med en del av de handlingar som redan är föremål för prövning är inte en korrekt handläggning. Detta handläggningsfel utgör i sig grund för upphävande.

Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet är belägen bakom Bengt Fahlströms fastighet Aldre Alsarve 1:46. Huvudbyggnaden på Bengt Fahlströms fastighet är belägen med kortsidan mot havet. Det aktuella attefallshuset är beläget med långsidan mot havet. När Elin Bergner och Jakob Tholsby bebyggde sin fastighet för några år sedan valde de att placera sin huvudbyggnad på ett sådant sätt att de skulle få utsikt samt att det inte skulle vara någon insyn från respektive huvudbyggnad.

För boende i Vitvär så är kontakten med Vitvårs fiskeläge en väsentlig del av boendeupplevelse. Den unika miljön med utsikt över fiskebodarna är något som utgör en del av natur- och kulturmiljön. Den kontakten med fiskeläget har genom det nu aktuella attefallshuset gått förlorad.

Vid placeringen av byggnad på en fastighet, oaktat om det är en komplementbyggnad, i det här fallet ett attefallshus, eller en huvudbyggnad ska förutsättningarna i 2 kap PBL vara uppfyllda. Eftersom möjligheten att bygga ett s k attefallshus inte har funnits i så många år finns det lite praxis kring vad som utgör en lämplig placering. I nu aktuellt fall kan konstateras att den valda placeringen inte är en lämplig placering i förhållande till olägenheten som det innebär för Elin Bergner och Jakob Tholsby.

Fastigheterna ligger strax norr om Ljugarn invid Vitvärns fiskeläge. Utsikten är mot fiskebodarna i Vitvärns fiskeläge och mot Östersjön. Byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av en god helhetsverkan, se 2 kap 6 § 1 p. PBL. Det är därför viktigt att placeringen sker på rätt ställe och att huset placeras så att den del av Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet som utgör den sociala vistelseytan på fastigheten inte avskärmas från utsikten mot Östersjön. En sådan placering är inte lämplig med hänsyn till hur landskapsbilden ser ut i området med väl avvägd placering av byggnader på omkringliggande fastigheter. Det blir inte en god helhetsverkan med det nu aktuella attefallshuset. Det finns andra möjliga placeringar, t ex att flytta attefallshuset närmare eller längre ifrån huvudbyggnaden på Ardre Alsarve 1:46 alternativt i likhet med huvudbyggnaden en placering med kortsidan mot vattnet. Den nu aktuella placeringen innebär en sådan betydande olägenhet för Elin Bergner och Jakob Tholsby att förutsättningarna i 2 kap 9 § PBL är uppfyllda. Det är inte enbart en olägenhet med det nya huset utan det är en betydande olägenhet. I närtid till att Bengt Fahlström ingav sin första anmälan om attefallshus hade Elin Bergner och Jakob Tholsby en dialog med honom och föreslog några olika placeringar av attefallshuset; placeringar som hade gett en mindre påverkan på deras fastighet. Ett läge som diskuterades var att placera attefallshuset där den nyuppförda friggeboden ligger samt att friggebod kunde placeras på annan plats.

Till detta ska läggas attefallshusets utformning i sig. Det är fönster i riktning mot Elin Bergners och Jakobs Tholsbys fastighet. Fönsterna är riktade mot huvudbyggnadens kök, vardagsrum och altan. Detta gör att insynen ökar kraftigt. Förlust av utsikt och ökad insyn är typiska olägenheter som bedöms som betydande olägenheter. När det gäller frågan om skymd sjöutsikt är det i praxis sedan lång tid en betydande olägenhet, se RÅ 1991 ref. 46.

Sammanfattningsvis utgör det aktuella startbeskedet en betydande olägenhet och är en olämplig placering med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen, vilket kan konstateras då huset redan är uppfört. Skymd utsikt och ökad insyn är typiska betydande olägenheter. Startbeskedet ska upphävas.

Bengt Fahlström har i yttrande som inkom den 12 februari 2021 motsatt sig att startbeskedet upphävs. Han bestrider att något handläggningsfel har förekommit

och att ett sådant skulle innebära att startbeskedet ska upphävas. Han bestrider att uppförandet av attefallshuset medför betydande olägenhet för Elin Bergner och Jakob Tholsby.

Av överklagandet är det lätt att få intrycket att klagandena tidigare har haft en oinskränkt havsutsikt och att uppförandet av attefallshuset har berövat dem all havsutsikt. Det är en missvisande bild av de faktiska förhållandena. Före uppförandet av attefallshuset fanns en dunge med ett femtontal träd på hans tomt. Dungen sträckte sig parallellt med tomtgränsen mot Elin Bergner och Jakob Tholsbys fastighet, från platsen för attefallshuset fram till platsen där friggeboden är belägen. Inför uppförandet av attefallshuset togs träden ned. Dungen röjdes enbart för att bereda plats åt attefallshuset och friggeboden. Om attefallshuset inte hade uppförts skulle dungen ha varit kvar. Elin Bergners och Jakob Tholsbys havsutsikt var kraftigt begränsad före uppförandet av attefallshuset. Alternativet till attefallshuset hade inte varit oinskränkt havsutsikt utan snarare havsglimtar mellan träd och byggnader. Det är denna kraftigt begränsade utsikt som ska ligga till grund för bedömningen om och i vilken mån Elin Bergner och Jakob Tholsby har förlorat havsutsikt samt om en sådan förlust innebär en betydande olägenhet för dem.

Havsutsikten efter uppförandet av attefallshuset är inte heller så begränsad som Elin Bergner och Jakob Tholsby låter påskina. Avståndet mellan attefallshuset och friggeboden är 3,7 meter. Däremellan är havsutsikten mycket god, till och med bättre än tidigare då träden tagits ned. Detsamma gäller utsikten vid nordöstra sidan om friggeboden. Mellan attefallshuset och friggeboden samt nordöst om friggeboden har klagandena fri utsikt från samtliga rum som vetter mot fastighetens sydöstra tomtgräns. Fotografierna i överklagandet tycks vara tagna på en plats nära gårdsgården längs med tomtgränsen som är belägen cirka 150 centimeter lägre än grunden för Elin Bergners och Jakob Tholsbys bostadsbyggnad. Bilderna verkar vara tagna på ett sätt som syftar till att ge en så dålig bild av klagandenas utsikt som möjligt.

Det ska också framhållas att han har rätt att uppföra en komplementbyggnad på fastigheten, både enligt reglerna för komplementbyggnad och enligt byggnadsplanen. En ägare av en icke strandnära fastighet, som är belägen cirka 340 meter från strandlinjen, kan inte under sådana förhållanden påräkna sig havsutsikt. Elin Bergner och Jakob Tholsby bör ha varit medvetna om att ett attefallshus kunde komma att uppföras på hans fastighet.

Fastighetens långsmala karaktär och den befintliga byggnationen gör utrymmet för en alternativ placering, som skulle tillgodose Elin Bergners och Jakob Tholsbys krav och önskemål, obefintligt. Placeringen av attefallshuset är lämplig i enlighet med 2 kp 6 § 1 PBL.

När det gäller insyn så har attefallshuset två små rektangulära fönster i riktning mot Elin Bergner och Jakob Tholsbys fastighet. Fönstren är så högt placerade att en genomsnittligt lång person behöver stå på tå för att se Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet. Båda fönstren är badrumsfönster och tjänar som enda ljusinsläpp i badrummet. Det är givetvis inte så att någon kommer att ställa sig på tå i badrummet för att nyttja insynen på Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet. Tidigare insynsskydd före attefallshusets uppförande utgjordes av trädningen. Samma trädunge skymde havsutsikten i motsvarande mån.

Elin Bergner och Jakob Tholsby har i yttrande som inkom den 7 mars 2021 angett att de har försökt att ha dialog med Bengt Fahlström om attefallshusets placering men inte lyckats med det. Därför måste den nu aktuella placeringen prövas.

Elin Bergner och Jakob Tholsby delar inte Bengt Fahlströms beskrivning av sin egen tomt att det är en långsmal tomt. Tomten är 2 584 m² och förhållandevis rektangulär men inte åt det långsmala hållet. Huvudbyggnaden är, som framgår av bilder, placerad på den södra delen av fastigheten och det finns ett otal möjliga placeringar av den i ärendet aktuella komplementbyggnaden.

Komplementbyggnaden har dock placerats rakt framför huvudbyggnad och altan på Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet. Även en komplementbyggnad som ett attefallshus ska uppfylla förutsättningarna i 2 kap PBL, d v s samtliga grundläggande bestämmelser för byggnader.

Den placering som Bengt Fahlström har valt ska prövas. Med hänsyn till att det finns en mängd andra placeringar är det inte en lämplig placering med hänsyn till landskapsbilden och de natur- och kulturvärden som finns på platsen, se 2 kap 6 § PBL. Den valda placeringen innebär en betydande olägenhet för Elin Bergner och Jakob Tholsby, se 2 kap 9 § PBL.

Elin Bergner och Jakob Tholsby bebyggde sin fastighet långt efter Bengt Fahlström och valde då en placering av sin huvudbyggnad utifrån hur Bengt Fahlströms fastighet var bebyggd. Huvudbyggnaden placerades i ett läge mellan den tidigare komplementbyggnaden - lusthus – som numera är rivet och huvudbyggnaden. En av anledningarna till det var bl a att få utsikt över Vitvärns fiskeläge, att insynen i huvudbyggnaden skulle bli minimal och att påverkan på Bengt Fahlströms fastighet också skulle bli minimal, d v s byggnaden lades på ett sådant sätt att det inte skulle bli rak insyn till vare sig lusthus eller huvudbyggnad; detta för att anpassa till förhållandena på platsen. Attefallshuset utgör som en vägg för den tidigare utsikten.

Naturligtvis kan förhållanden ändras men Bengt Fahlström har valt att uppföra attefallshuset på ett sådant sätt att den skymmer stora delar av utsikten över Vitvärns fiskeläge samt att det finns en uppbyggd vistelseyta. Vistelseytan är mellan attefallshuset och friggeboden (som också är en ny byggnad). Istället för

att ha vistelseytan vid lusthuset respektive vid huvudbyggnaden har det nu tillskapats en ny vistelseyta i anslutning till attefallshuset. Detta innebär att attefallshuset bidrar till en ökad insyn som utgör en olägenhet men också, med hänsyn till placeringen och val av fönster mot Elin Bergners och Jakob Tholsbys huvudbyggnad, en betydande olägenhet. En nyanlagd häck, friggebod och attefallshus med sammanlänkande trädäck bildar en enhet, minskar utsikten väsentligt och ökar insynen och på ett sådant sätt att det var och en för sig samt tillsammans utgör en betydande olägenhet. Just förlorad utsikt och ökad insyn är skäl för att startbesked inte ska beviljas. Insynen mot huvudbyggnad och vistelseytor på Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet ökar väsentligt vilket utgör en betydande olägenhet, särskilt då det finns fönster på attefallshuset från såväl baksida samt stort fönster mot vistelseytan. Insynen kommer såsom framgår bli omfattande. Det ska även tilläggas att friggeboden också har stora fönster ut mot trädäck och Elin Bergners och Jakob Tholsbys huvudbyggnad.

Bengt Fahlström har i yttrande som inkom den 31 mars 2021 angett att det i sak är riktigt att parterna har försökt ha en dialog rörande placeringen av attefallshuset. Bengt Fahlström har erbjudit att låta placera attefallshuset en meter in på tomten men fått till svar att det inte blir någon större skillnad för Elin Bergner och Jakob Tholsby. Bengt Fahlström vidhåller att fastigheten är långsmal då den är 37 meter bred och 67 meter lång. Möjligheten till alternativa placeringar är obefintlig eller i vart fall ytterst begränsad.

Det är uppenbart att de bilder som Elin Bergner och Jakob Tholsby hänvisar till är missvisande då bilderna inte är tagna i samma riktning.

De verkliga förhållandena är att klagandena idag har god utsikt över såväl fiskeläget som Östersjön och att deras utsikt tidigare begränsades av skogsdungen. Härtill kommer att det saknas alternativa placeringar av komplementbyggnaderna som på ett avgörande sätt hade minskat klagandenas eventuella olägenhet och att klagandenas fastighets läge är sådant att obegränsad havsutsikt inte kan påräknas.

Det tillbakavisas att ytan mellan Attefallshuset och friggeboden skulle leda till någon nämnvärd ökad insyn och det skulle innebära en betydande olägenhet för klagandena. Ytan är inte heller en vistelseyta där Bengt Fahlström med familj kommer att vistas i någon särskild mån.

Det är riktigt att Attefallshuset har glasdörrar mot friggeboden, men det leder inte till ökad insyn mot klagandenas fastighet. Det tillbakavisas att friggeboden har fönster mot den yta som klagandena menar är sin vistelseyta. Däremot har friggeboden glasdörrar i riktning mot Attefallshuset. Det är inte en störande insyn därifrån och det innebär inte en betydande olägenhet för klagandena.

Det noteras också att Bengt Fahlström föreslog att uppföra ett plank mellan Attefallshuset och friggeboden den 9 april 2020, vilket Elin Bergner initialt var

positivt inställd till. Planket hade varit så lågt att det inte skulle skymma klagandenas utsikt, men tillräckligt högt för att ersätta trädningen som insynsskydd.

Elin Bergner och Jakob Tholsby har i yttrande som inkom den 19 april 2021 angett att attefallshuset innebär insyn från Bengt Fahlströms fastighet med hänsyn till placering av attefallshus och friggebod precis framför huvudbyggnaden på deras fastighet. Den del av huset som de använder mest är köket, uteplatsen under pergolan samt ytorna däromkring. Bodarnas fönster ger stor insyn i kontor, matsal, kök, pergola, pool och sällskapsytorna utomhus. Insynen från attefallshusets två fönster kommer rakt in i köket och vidare över uteplatsen och poolområdet men även över matsalen inomhus. De senaste 30 åren har det funnits uteplats mot öster framför huvudbyggnaden samt lusthus och vistelseyta längs norra fastighetsgränsen. Trots detta har nu en stor vistelseyta i form av uppskattningsvis ca 50 kvm trätrall anlagts mellan friggeboden och attefallshuset vid mina huvudmäns fastighetsgräns. Det är en ökad insyn. Utöver ökad insyn så mister de utsikt över Vitvärns fiskeläge. Vitvärns fiskeläge är en unik kulturhistoriskmiljö med stenbodar från 1700-1800-talet. Även havsutsikten försvinner i princip helt från fastighetens centrala delar.

De har aldrig gjort gällande att attefallshuset ska placeras dikt an huvudbyggnaden men har framhållit att det finns andra placeringar av attefallshuset som är lämpligare än den placering som Bengt Fahlström nu har valt. Bengt Fahlström har inte en ytterst begränsad möjlighet att placera attefallshuset på ett annat ställe. Tomten har en area om 2600 kvm. Det finns möjlighet att placera det på en stor del av fastigheten. Även om det finns regler om minsta avstånd till tomtgräns finns det bl.a. en placering där det tidigare lusthuset stod. De delar inte uppfattningen att alternativa placeringar är obefintliga eller ytterst begränsade. Det finns många alternativa placeringar.

I yttrande av den 7 mars 2021 ingav de ett flertal fotografier som visar vilken påverkan det blir på deras fastighet med attefallshuset. Bengt Fahlström gör nu gällande att fotografierna har tagits för att det ska bli, som det får förstås, en så dålig vinkel som möjligt. Detta är inte fallet.

Bengt Fahlström har i yttrande som inkom den 21 april 2021 angett att en anonym anmälan har gjorts till Region Gotland, om att Bengt Fahlström har eldat inom ett område som tillhör regionen. Med anledning därav tillställde Region Gotland den 7 april 2021 en skrivelse till Bengt Fahlström. Med skrivelsen bilade Region Gotland ett antal fotografier som den anonyme anmälaren hade tagit. Fotografierna är tagna från klagandenas fastighet. Enligt Bengt Fahlström ger fotografierna en betydligt mer rättvisande bild av klagandenas utsikt från sin fastighet än de som givits in av dem under skriftväxlingen i ärendet. Det visar också att uppförandet och placeringen av komplementbyggnaderna inte skymmer

klagandenas utsikt på ett sådant sätt att det innebär en betydande olägenhet för dem.

Elin Bergner och Jakob Tholsby har i yttrande som inkom den 30 april 2021 angett att det inte var en anonym anmälan utan Elin Bergner tog kontakt med Region Gotland, teknikförvaltningen då hon ville efterhöra om det fanns tillstånd att elda på sätt som framgår av fotografierna i ärendet. I samband med att Elin Bergner tog kontakt med teknikförvaltningen fick hon frågan om hon ville göra en anmälan anonymt eller inte och svarade då att hon uppger sitt namn. Elin Bergner har uppgett att det var hon som ställde frågan om det fanns tillstånd att utföra eldningen. Eldningen får förstås så att den genomförs för att förbättra utsikten från den egna fastigheten; en utsikt som inte kommer Elin Bergner och Jakob Tholsby till del eftersom de i ärendet aktuella åtgärderna, attefallshus och friggebod, skymmer utsikten över Vitvärs fiskeläge.

Oaktat ovanstående får i nu aktuellt mål rörande startbesked framhållas att de bifogade bilderna tydligt visar den utsikt som de skulle ha haft från de centrala vistelseytorna på sin fastighet om i ärendet aktuella åtgärderna med attefallshus och friggebod inte hade vidtagits. Den utsikt som framgår av fotografierna är den utsikt som Elin Bergner och Jakob Tholsby skulle ha haft. Bilderna är inte tagna från de centrala vistelseytorna i anslutning till huvudbyggnaden utan är tagna från en annan del av tomten i fastighetsgräns. Till skillnad från Bengt Fahlströms påstående stöder dessa bilder hur den utsikten skulle ha varit om attefallshus och friggebod inte uppförts.

Motivering till beslutet

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för bland annat nybyggnad.

Enligt 9 kap. 4 § PBL krävs det för en- och tvåbostadshus och till dem hörande fristående uthus, garage och andra små byggnader (komplementbyggnader), trots 2 § och föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 § inte bygglov för att

1. med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter,
2. anordna ett skärmtak över en sådan uteplats som anges i 1 eller över en altan, balkong eller entré, om skärmtaket tillsammans med andra skärmtak som har anordnats på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov inte täcker en större area än 15 kvm och inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
3. i omedelbar närhet av bostadshuset uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som
 - a) tillsammans med andra komplementbyggnader som har uppförts på tomten med stöd av undantag från krav på bygglov enligt denna paragraf eller motsvarande äldre bestämmelser inte får en större byggnadsarea än 15 kvm,

- b) har en taknockshöjd som inte överstiger 3 meter, och
c) inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter.

En åtgärd som avses i 1-3 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Första stycket gäller inte

1. om kommunen enligt 8 § första stycket 2 a har bestämt att åtgärden kräver bygglov, eller

2. för ett sådant bostadshus som utgör komplementbostadshus som avses i 4a §.

Enligt 9 kap. 4 a § PBL krävs det trots 2 § inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,

2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna paragraf inte får en större byggnadsarea än 25 kvm,

3. har en taknockshöjd som inte överskrider 4 meter, och

5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30 meter

Det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket.

En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det. Sådan åtgärd får även vidtas närmare spårets mitt än 30 meter om järnvägens infrastrukturförvaltare medger det.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt PBL bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får vid planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har att bedöma om nämnden gjort rätt som gett startbesked för uppförande av attefallshuset. Inledningsvis har dock länsstyrelsen att bedöma om Elin Bergner och Jakob Tholsby haft rätt att överklaga beslutet.

Klagorätt

Ett beslut om startbesked får enligt 13 kap. 15 § PBL endast överklagas av sökanden eller anmälaren i ärendet. I praxis har dock även andra än de i

bestämmelsen uppräknade tillerkänts klagorätt med stöd av den rätt till domstolsprövning som följer av artikel 6 punkt 1 i Europakonventionen (jfr 2 kap. 19 § regeringsformen RF). För att Europakonventionen ska tillämpas framför 13 kap. 15 § PBL krävs bland annat att klagandens civila rättigheter faktiskt påverkas av den åtgärd som startbeskedet medger och att denne saknar möjligheter att få sina rättigheter prövade på annat sätt genom den nationella rätten (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens domar den 27 augusti 2019 i mål nr 10674-18 och den 23 februari 2016 i mål P 1948-15)

Skulle ett offentligt organ finna att en föreskrift står i strid med en bestämmelse i grundlag eller annan överordnad författning får föreskriften inte tillämpas (12 kap. 10 § första stycket RF).

I nu aktuellt ärende har Bengt Fahlström anmält att han vill bygga ett attefallshus och nämnden har med ett startbesked godkänt åtgärden. Elin Bergner och Jakob Tholsby är rågrannar till den fastighet där byggnaden avser att uppföras. Den tilltänkta byggnaden kommer att placeras vid gränsen mot Elin Bergner och Jakob Tholsbys fastighet och den kommer att påverka deras utsikt mot närliggande fiskeläge. Byggnadens placering innebär att det lämnade startbeskedet för nybyggnad av attefallshuset berör Elin Bergner och Jakob Tholsby på ett sådant sätt att de med stöd av artikel 6 i Europakonventionen har rätt att överklaga beslutet.

Handläggningsfel?

Elin Bergner och Jakob Tholsby har anfört att beslutet borde upphävas på grund av handläggningsfel.

Länsstyrelsen konstaterar att nämnden fattade det nu aktuella beslutet om startbesked den 2 september 2020. Till grund för detta beslut låg anmälan, teknisk beskrivning samt godkänd kontrollplan daterade den 10 mars 2020 liksom ritningar daterade den 1 september 2020. Handlingarna daterade de 10 mars 2020 låg också till grund för nämndens tidigare beslut från den 17 mars 2020. Detta beslut hade när det andra beslutet fattades den 2 september 2020 ännu inte vunnit laga kraft. Länsstyrelsens beslut från den 31 augusti 2020 överklagades nämligen och kom inte att vinna laga kraft förrän den 19 januari 2021 i och med MÖD:s dom.

Länsstyrelsen anser att detta utgör ett handläggningsfel och att nämnden borde ha inväntat laga kraft innan ett nytt beslut fattades. Av processekonomiska skäl anser dock länsstyrelsen att denna brist kan läkas i och med att det tidigare ärendet nu slutligt har avgjorts och beslutet har vunnit laga kraft. Det finns därför inte skäl att upphäva nu aktuellt beslut på grund av handläggningsfel.

Anmälan och startbesked

Enligt PBL krävs som huvudregel bygglov för nybyggnad av en byggnad. Det finns dock vissa undantag från den huvudregeln. Det krävs inte bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra eller bygga till en byggnad som t.ex. avses utgöra en komplementbyggnad om byggnaden har en byggnadsarea som inte överstiger 25 kvm, har en taknockshöjd som inte överstiger 4 m samt om byggnaden inte placeras närmare gränsen än 4,5 m (attefallshus).

Det krävs således inget bygglov för att uppföra ett attefallshus, men däremot krävs det i de flesta fall en anmälan till byggnadsnämnden.

En av förutsättningarna för att en byggnad ska omfattas av attefallsreglerna är att den uppförs fristående. Bengt Fahlström planerade tidigare att förutom att sammanlänka attefallshus och friggebod med en terrass även uppföra ett plank med pergola mellan byggnaderna. Som mark- och miljödomstolen fastslagit innebär detta att hela byggnadsåtgärden blir bygglovspliktig. I samband med att länsstyrelsen gjorde platsbesök på fastigheterna den 18 juni 2021 uppgav Bengt Fahlström att han inte längre avser att uppföra något plank. Med anledning av detta bedömer länsstyrelsen att förutsättningen att byggnaden uppförs fristående uppfylls. Även övriga kriterier för attefallshus uppfylls.

Om det är fråga om en anmälningspliktig åtgärd som kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter meddelade med stöd av PBL, ska byggnadsnämnden med ett startbesked godkänna att den anmälningspliktiga åtgärden får påbörjas (10 kap. 23 § första stycket 1 PBL).

För de bygglovsbefriade åtgärder som kräver anmälan gäller bland annat kraven om placering och utformning i 2 kap. 6 § PBL och omgivningspåverkan i 2 kap. 9 § PBL.

Placering och utformning

När det gäller placering och utformning ska en bygglovsbefriad åtgärd avseende en byggnad placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bland annat stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Att en åtgärd ska placeras med hänsyn till stads- och landskapsbilden kan till exempel innebära att ett attefallshus ska placeras så att det följer bebyggelsemönstret i den närmaste omgivningen.

Länsstyrelsen har besökt den aktuella platsen den 18 juni. Vid besöket kunde konstateras av bebyggelsen i området är av varierande karaktär utan någon särskild särart. Åtgärden påverkar inte heller naturvärdena eller kulturvärdena på ett sådant sätt att placeringen är olämplig. Mot denna bakgrund är det

länsstyrelsens bedömning att attefallshusets placering och utformning är förenlig med 2 kap. 6 § PBL.

Omgivningspåverkan - betydande olägenhet?

Elin Bergner och Jakob Tholsby har vidare anfört att attefallshusets placering innebär betydande olägenhet för dem då den påverkar deras utsikt och medför insyn.

Även om det inte krävs bygglov för att uppföra ett attefallshus måste byggnaden lokaliseras, placeras och utformas så att den inte medför en betydande olägenhet för omgivningen på annat sätt.

Olägenheter i PBL:s mening kan bland annat vara skymd utsikt eller insyn. Även den tilltänkta användningen ska beaktas vid bedömningen av om kravet är uppfyllt. Vid bedömningen av vad som utgör betydande olägenheter ska hänsyn tas till områdets karaktär och förhållandena på orten. En bedömning behöver göras i varje enskilt fall. Av praxis framgår att det ska vara fråga om olägenheter som är väsentliga för att dessa ska anses utgöra betydande olägenhet i PBL:s mening. (jfr prop. 1985/86:1 sid. 484)

De aktuella fastigheterna ligger inom detaljplanelagt område. Elin Bergner och Jakob Tholsbys fastighet Ardre Alsarve 1:42 ligger bakom fastigheten Ardre Alsarve 1:46. Länsstyrelsen konstaterar att det i det närmaste är oundvikligt att försämrad utsikt kan bli följderna vid om- och nybyggnationer i områden där byggnader är placerade bakom varandra i förhållande till den önskade utsikten.

Av rättspraxis framkommer att ”inom ett område som omfattas av en detaljplan som medger viss byggrätt på fastigheter som ligger bakom varandra är det uppenbart att inte alla kan ha fri sjöutsikt. Att befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas är därför något som en fastighetsägare har att räkna med. En sådan inskränkning innebär i de flesta fall en olägenhet för den fastighet som berörs men för att en byggnads placering och utformning inte ska kunna accepteras krävs att den olägenhet som uppstår är betydande och att det går att utnyttja detaljplanens byggrätt på ett likvärdigt sätt” (MÖD:s dom den 4 februari 2013 i mål nr P 5735-12). Med betydande olägenheter enligt PBL menas alltså olägenheter av kvalificerat slag.

Enligt praxis är en allvarlig begränsning av utsikten -i synnerhet när det gäller en särskilt vacker utsikt en omständighet som kan beaktas vid tillämpningen av bestämmelsen (RÅ 1991 not. 201). Fastighetsägare i detaljplanelagt område har i vissa fall att räkna med att befintlig utsikt kan komma att inskränkas när en byggrätt utnyttjas. För att en byggnads placering och utformning ska underkännas i ett sådant område krävs därför förutom att den olägenhet som uppstår är betydande att det går att utnyttja detaljplanens byggrätt på ett likvärdigt sätt. Vad som kan krävas är att byggnader som ligger närmare sjön -inom ramen för den

tillåtna byggrätten enligt detaljplanen - placeras och utformas så att vattenspegeln inte onödigtvis helt eller till betydande del skymms för dem vars byggnader är placerade längre bort (se t. ex. RÅ 1991 ref 46 och MÖD:s dom den 4 februari 2013 i mål nrP 5735-12).

Vid platsbesök konstaterade länsstyrelsen att attefallshuset helt blockerar utsikten över fiskeläget från poolområdet samt köket och bakomliggande sociala ytor. Dock kvarstår utsikt mot fiskeläget från matsalen. Det framgår också tydligt att byggnaden på Ardre Alsarve 1:42 placerats i riktning mot utsikten över fiskeläget. Med tanke på den unika utsikten över fiskeläget och havet bakom och att utsikten helt har försvunnit från de främsta sociala ytorna på Elin Bergners och Jakob Tholsbys fastighet anser länsstyrelsen att attefallshusets placering innebär en betydande olägenhet. Att det tidigare på platsen för attefallshuset funnits ett antal högre tallar som till viss del kan ha begränsat utsikten medför ingen annan bedömning. Vid bedömningen har länsstyrelsen också vägt in att det finns andra alternativa placeringar för attefallshuset som skulle påverka utsikten från grannfastigheten i betydligt mindre utsträckning

När det gäller insynen noterar Länsstyrelsen att de två fönster som finns på attefallshusets baksida och är vända mot Elin Bergner och Jakob Tholsbys fastighet är relativt små och bägge placerade i attefallshusets badrum. Det ena fönstret placeras över en toalett och den andra över en varmvattenberedare. Länsstyrelsen bedömer mot denna bakgrund att fönstren endast kommer att medföra en begränsad insyn som inte är av den art att den kan anses innebära betydande olägenheter i lagens mening. Från attefallshuset finns även glasdörrar som vetter mot terrassen och friggeboden. Även från dessa ges en mycket begränsad insyn. Från terrassen mellan attefallshuset och friggeboden kan en något större insyn finnas men enligt länsstyrelsens bedömning faller den inom ramen för vad som får tålas. Attefallshuset bedöms inte medföra en sådan insyn som utgör en betydande olägenhet i lagens mening.

Sammanfattningsvis anser länsstyrelsen att attefallshusets placering medför en sådan påverkan på utsikten att det innebär betydande olägenhet för Elin Bergner och Jakob Tholsby. Förutsättningar för att bevilja startbesked för den nu aktuella åtgärden föreligger därför inte. Överklagandet skall bifallas och beslutet upphävas.

Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Thomas Persson med länsjurist Susanne Storm som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Sändlista

Elin Bergner via ombud Carolina Gustavsson carolina.gustavsson@landahl.se

Jakob Tholsby via ombud Carolina Gustavsson carolina.gustavsson@landahl.se

Bengt Fahlström via ombud Erik Hägnefors Sander erikhs@limanpartners.se

Kopia till

Miljö- och byggnämnden vid Region Gotland via registrator-mbn@gotland.se



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.