



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060203

**DOM**  
2019-05-14  
Stockholm

Mål nr  
P 8185-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-08-09 i mål nr P 7580-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Uddhamnsvägens Fastighets AB

Ombud: Advokat C-G.L.

### Motpart

1. C.A.P.

2. Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun

### SAKEN

Bygglov på fastigheten XX i Norrtälje kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1501407

**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**  
08-561 675 59

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Uddhamnsvägen Fastighets AB** (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa det av Norrtälje kommun beviljade bygglov.

**C.A.P.** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun** har medgett bolagets yrkande.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i Mark- och miljööverdomstolen anfört i huvudsak samma omständigheter som i mark- och miljödomstolen, med följande tillägg:

### **Bolaget**

En ansökan om lantmäteriförrättning har getts in med avsikt att genom servitut på fastigheten YY skapa en infart till C.A.P.s fastighet. Vidare har kontakter tagits med fastighetsägaren till YY för att denne, mot viss ersättning, ska upplåta ett avtalsservitut över sin fastighet för att skapa förutsättningar för en infart till C.A.P.s fastighet. En flytt av pumphuset skulle bli en komplicerad och dyrbar apparat.

Efter det att Mark- och miljööverdomstolen hållit synen i målet har parterna fört förhandlingar i fråga om tillskapandet av ett servitut men inte lyckats hitta någon lösning.

### **C.A.P.**

När det gäller servitutet har ägaren till fastigheten YY varit helt tydlig med att han inte frivilligt (genom avtalsservitut) går med på att belasta sin fastighet med

servitut. Däremot har han framfört att han kan tänka sig att sälja den markbit som krävs. Bolaget har dock inte tagit upp förhandlingar med denna fastighetsägare om avstyckning och försäljning av markbiten. Det hade varit och är fortsatt fullt möjligt att anpassa placeringen av pumphuset så att infarten till hennes fastighet kan dras utan att belasta YY.

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

Mark- och miljööverdomstolen har den 10 april 2019 hållit syn i målet.

Vad som anförts i Mark- och miljööverdomstolen och vad som iakttagits vid synen föranleder inte Mark- och miljööverdomstolen att göra någon annan bedömning än den mark- och miljödomstolen har gjort. Överklagandet ska därför avslås och mark- och miljödomstolens dom ska därmed stå fast.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Gösta Ihrfelt, referent, och Birgitta Bylund Uddenfeldt samt tekniska rådet Mats Kager.

Föredragande har varit Matilda Kindgren.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-08-09  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 7580-17

## **PARTER**

### **Klagande**

Uddhamnsvägens Fastighets AB

Ombud: Advokat C-G.L.

### **Motparter**

1. C.A.P.

2. Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun

## **SAKEN**

Överklagande av beslut att neka bygglov i efterhand på fastigheten Norrtälje  
XX

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2017-12-05 i ärende nr 40321-32912-2017,  
se bilaga 1

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 545048

---

| <b>Postadress</b>               | <b>Besöksadress</b>     | <b>Telefon</b>                                                              | <b>Telefax</b> | <b>Expeditionstid</b>          |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|
| Box 1104<br>131 26 Nacka strand | Augustendalsvägen<br>20 | 08-561 656 40                                                               | 08-561 657 99  | måndag – fredag<br>08:00–16:30 |
|                                 |                         | <b>E-post:</b> mmd.nacka.avdelning4@dom.se<br>www.nackatingsratt.domstol.se |                |                                |

## BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Norrtälje kommun (nämnden) beslutade den 26 juni 2017 att bevilja bygglov i efterhand för nybyggnation i form av ett pumphus på fastigheten XX i Norrtälje kommun. C.A.P. (som äger grannfastigheten ZZ) överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som upphävde bygglovsbeslutet. Uddhamnsvägens Fastighets AB (bolaget) har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska fastställa nämndens beslut om bygglov.

C.A.P. har bestritt ändring.

## UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

### **Bolaget**

Pumphuset har uppförts på en plats som inte var avsedd från början. För att åtgärda den felaktiga placeringen har en lantmäteriförrättning utförts 2013. Vid utförandet av lantmäteriförrättningen har C.A.P. deltagit. I samband med lantmäteriförrättningen har det varit möjligt för C.A.P. att se hur fastighetsgränserna ändrats och att pumphusets placering skulle hindra infart till hennes fastighet. Trots dessa omständigheter har hon inte invänt. Vidare betjänar pumphuset flertalet av fastigheterna i omgivningen. Om inte bygglov kan beviljas i efterhand kommer det innebära att alla ledningar måste flyttas. Det kommer i sin tur innebära stora kostnader och kapitalförstöring. Bolaget anser vidare att C.A.P genom sitt deltagande vid förrättningen har godkänt både byggnadens placering och infartsvägen till fastigheten. Det finns inte heller någon annan lämplig plats för pumphuset utifrån områdets topografi. Vid en avvägning mellan den enskildes och det allmännas intressen bör bolagets intresse av att behålla pumphuset väga tyngre.

Situationen idag är att C.P., efter gemensam överenskommelse, erhållit en infart utförd av Uddhamnsvägens Fastighets AB. Infarten är placerad så att vägbredden in till fastigheten ZZ är 3,5 meter. Detta utifrån de faktiska omständigheter som gäller på platsen. Parterna är även överens att om möjligt öka denna infartsbredd genom servitut på YY. Palmer har således erhållit en ändamålsenlig tillfart med eventuell framtida möjlighet till ytterligare förbättring. Detta utan att ändra pumphusets placering.

**Carina Axelsson Palmer**

Hennes deltagande och eventuella passivitet vid lantmäteriförrättningen innebär inte att hon av sagt sig rätten till en infartsväg till hennes fastighet. Den utförda lantmäteriförrättningen innebär inte heller att bolagets skyldigheter enligt köpeavtalet vilket bl.a. inneburit att anordna en infartsväg till fastigheten har bortfallit. Det har varit bolagets ansvar att säkerställa att lantmäteriförrättningen inte skulle hindra anläggandet av en infartsväg till hennes fastighet. Att hon ska behöva belasta grannfastigheten YY med avtalsservitut till följd av bolagets försummelse är inte heller acceptabelt. Hon kräver att bolaget ska fullfölja sin del av köpeavtalet och anordna en infartsväg till fastigheten.

**DOMSKÄL***Rättsliga utgångspunkter*

Tillämpliga bestämmelser har redovisats i länsstyrelsens beslut. Till redovisningen kan tilläggas följande.

Av 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:800, PBL) framgår att ett byggnadsverk inte får placeras och utformas på ett sådant sätt att dess avsedda användning medför en betydande olägenhet för omgivningen. Vid bedömningen om en byggnad medför betydande olägenhet för omgivningen ska t.ex. olägenheter för grannar i form av skymd utsikt eller sämre ljusförhållanden beaktas. Hänsyn ska även tas till byggnadens tilltänkta användning. Vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som betydande olägenhet för omgivningen måste också beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Regeln är avsedd att tillämpas restriktivt (se prop. 1985/86:1 s. 484).

*Mark- och miljödomstolens bedömning*

Eftersom fastigheterna varken omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser får kravet på betydande olägenhet sättas något lägre (jfr. RÅ 1991 not. 201 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 juni 2013 i mål P 10223-12).

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning av frågan om pumphusets placering utgör en olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL och frågan om en avvägning mellan parternas intressen. Vad som framkommit i övrigt motiverar inte någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 30 augusti 2018.

Inge Karlström

Ewa Andrén Holst

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Inge Karlström, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit tingsnotarien Alex Tihinen.



# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:**

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.