



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060207

**DOM**  
2022-11-28  
Stockholm

Mål nr  
P 180-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-12-10 i mål nr P 3783-21, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. BL

2. BO

### Motparter

1. DL

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun

## SAKEN

Byggllov för nybyggnad av garage på fastigheten XX i Lerums kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1862055

**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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**BL** och **BO** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut om bygglov för garage.

**DL** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och i andra hand begärt att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja bygglov för garage med viss alternativ placering.

**Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har i allt väsentligt anfört detsamma som i underinstanserna.

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

Inledningsvis kan konstateras att den placering av garaget som nu är aktuell inte omfattas av tidigare meddelat positivt förhandsbeskedet varför frågan kan prövas inom ramen för detta bygglov.

Klagandena har gjort gällande att ansökan ska avslås med hänvisning till att garaget delvis är placerat inom område som omfattas av servitut för utfartsväg till förmån för dem.

Prövningen av en bygglovsansökan är av offentlighetsrättsligt slag. Ett bygglov ger inte sökanden en absolut rätt att vidta den sökta åtgärden utan är i princip enbart en förklaring att det inte finns hinder mot åtgärden i förhållande till det byggnadsnämnden har att bevaka, dvs. i första hand kraven i det plan- och byggrättsliga regelverket.

Utgångspunkten är därför att civilrättsliga förhållanden inte ska prövas i ett bygglovs-ärende. Något absolut hinder mot att sådana förhållanden beaktas vid byggnadsnämndens prövning finns dock inte. Högsta domstolen har, bl.a. med hänvisning till egendomsskyddet, uttalat att möjligheten att beakta civilrättsliga förhållanden särskilt

bör kunna ske när det, utan att byggnadsnämnden behöver göra några närmare överväganden i saken, står klart att den åtgärd som ansökan avser inte kan genomföras utan att det sker intrång i någon annans rätt och det vid tiden för ansökan inte föreligger något samtycke till åtgärden. Det får betydelse i de fall det står klart att en åtgärd kommer att leda till en fysisk skada på en grannfastighet och den fastighetens ägare har förklarat att han eller hon inte är beredd att tåla skadan. I den situationen bör, enligt Högsta domstolen, den förutsedda skadan regelmässigt kunna bedömas som en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och därmed kunna beaktas i bygglovsärendet (se NJA 2021 s. 1187). Mark- och miljööverdomstolen har därefter bedömt ovan nämnda princip i förhållandet till ett bygglov som aktualiserade frågan om intrång i en servitutsrätt (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 april 2022 i mål nr P 5328-21).

Av bygglovshandlingarna i aktuellt fall framgår att garaget till viss del är placerat inom område som omfattas av officialservitut för utfartsväg till förmån för bl.a. klagandenas fastighet. Mark- och miljööverdomstolen anser att det inte är frågan om en sådan klar situation som redogjorts för ovan där det utan närmare överväganden i saken står klart att det är fråga om ett intrång i annans rätt. Frågan ska därför inte beaktas vid prövningen av bygglovet.

Vidare anser Mark- och miljööverdomstolen, i likhet med underinstanserna, att den ansökta placeringen inte kan anses utgöra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. Mot den bakgrunden och då det inte heller i övrigt framkommit hinder mot att bevilja bygglov ska överklagandet avslås.

Det får anses vara av vikt för ledningen av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B  
Överklagande senast 2022-12-19

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand (skiljaktig) och Li Brismo, referent, tekniska rådet Mats Kager samt tf. hovrättsassessorn Henriette Fornas Minerskjöld.

Föredragande har varit David Sandberg.

Skiljaktig mening, se nästa sida.

## SKILJAKTIG MENING I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Hovrättsrådet Karin Wistrand är skiljaktig och anför följande.

### *Utgångspunkter för prövningen*

Även om bygglovsprövningen huvudsakligen är av offentligrättslig karaktär kan, inom ramen för olägenhetsbedömningen enligt 2 kap. 9 § PBL, ett motstående enskilt intresse innebära att ett bygglov inte ska beviljas. Som utgångspunkt anses gälla att ”civilrättsliga” förhållanden inte ska prövas i ett bygglovsärende. Något absolut hinder mot att sådana förhållanden beaktas vid prövningen finns dock inte. (Se NJA 2021 s. 1187 med där angivna hänvisningar till förarbeten och tidigare praxis.) För slutsatsen att ett bygglov medför ett sådant intrång i annans rätt att det blir fråga om betydande olägenhet i bestämmelsens mening får det dock krävas att det står klart att rätten inskränks på ett påtagligt sätt.

Vad särskilt gäller rådigheten över det markområde där en byggnad ska placeras har i tidigare praxis visserligen ansetts att varken äganderätten till markområdet eller rådighetsbegränsningar i form av servitut ska beaktas vid bygglovsprövningen. Rättsfallet NJA 2021 s. 1187 måste emellertid uppfattas så att ett intrång i servitutsrätt numera kan behöva beaktas vid prövningen (jämför Mark- och miljööverdomstolen dom den 26 april 2022 i mål nr P 5328-21).

Det kan i sammanhanget framhållas att ett sådant enskilt intresse som att inte få utsikten från den egna fastigheten skymd, vilket ska beaktas vid olägenhetsbedömningen enligt 2 kap. 9 § PBL, knappast kan uppfattas som annat än civilrättsligt till sin karaktär. Det rör sig i det fallet om det enskilda intresset av att ens egendom inte betas en i objektiv mening värdeskapande egenskap.

Det nyss sagda innebär inte att byggnadsnämnden eller domstol har att självmant utreda förekomsten och omfattningen av sådana enskilda intressen. Om situationen inte är sådan som den som var aktuell i NJA 2021 s. 1187, dvs. att åtgärden förutsätter ett förstörande ingrepp i annans fasta egendom, aktualiseras bedömningen först när frågan

har väckts av den enskilde och görs med utgångspunkt i det underlag som denne lägger fram.

Det ska också anmärkas att ett bygglov inte ger någon obetingad rätt att vidta den sökta åtgärden och att den olägenhetsbedömning som kan ske i bygglovsärendet inte innebär någon rättskraftig prövning av vare sig rättighetens bestånd eller omfattning. En prövning enligt 2 kap. 9 § PBL, där det konstateras att bygglovet inte medför betydande olägenhet för ett motstående enskilt intresse hindrar alltså inte den enskilde från att vidta åtgärder i annan ordning, t.ex. genom talan i den för tvistemål stadgade ordningen.

*Bedömningen i detta fall*

BL och BO har gjort gällande att bygglovet i den del det avser garagets placering gör intrång i deras rätt enligt ett officialservitut för väg och utfart över bygglovsfastigheten. Av underlaget i målet framgår att BL och BO har en befintlig utfart, belägen inom servitutsområdet. De har förklarat att den del av servitutsområdet som berörs av garaget inte nyttjas idag men att det kan komma en dag då de behöver nyttja området. Jag konstaterar att servitutets ändamål – utfart – är säkerställt. Även med utgångspunkt i BL och BO uppgift om servitutsområdets omfattning kommer garaget, som ska placeras 4,5 m från fastighetsgränsen, inte att ta hela det kvarvarande servitutsområdet i anspråk. Under sådana förhållanden står det inte klart att placeringen av garaget på något påtagligt sätt inskränker BL och BO servitutsrättighet. Garagets placering kan därmed inte, med hänsyn till servitutet, anses medföra någon betydande olägenhet för dem och utgör inte skäl för att neka bygglov.

Jag instämmer liksom majoriteten i underinstansernas bedömning att det inte heller i övrigt finns skäl att neka bygglov med anledning av det som BL och BO har anfört.

Överklagandet ska därför avslås.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2021-12-10  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 3783-21

### **KLAGANDE**

1. BL

2. BO

### **MOTPARTER**

1. DL

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun

### **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 27 augusti 2021 i ärende nr 403-29405-2021, se bilaga 1

### **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten XX i Lerums kommun

---

### **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

### **BAKGRUND**

Miljö- och byggnadsnämnden i Lerums kommun (nämnden) beslutade den 27 maj 2021 (bnr DE 2021-001234, dnr D 2021-000419) att bevilja DL bygglov för nybyggnad av enbostadshus och garage på fastigheten XX.

BL och BO (XXX) överklagade nämndens beslut varefter Länsstyrelsen i Västra Götalands län (länsstyrelsen) den 27 augusti 2021 beslutade att avslå deras överklagande. I överklagandet till länsstyrelsen invände BL och BO endast mot garaget och dess placering, varför länsstyrelsen endast prövade den delen av bygglovsbeslutet.

### **YRKANDEN M.M.**

BL och BO har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att bygglov inte ska ges för garaget. De har som grund för sitt yrkande anfört i huvudsak samma omständigheter som inför länsstyrelsens prövning.

### **DOMSKÄL**

Förhållandena på platsen framgår av den utredning som finns tillgänglig i målet och då särskilt av det bildmaterial som ingetts av klagandena. Domstolen finner därför att syn inte behövs (se 3 kap. 5 § lagen [2010:921] om mark- och miljödomstolar).

Inte heller mark- och miljödomstolen kan pröva en alternativ placering av garagebyggnaden. Domstolen delar länsstyrelsens bedömning att den ansökta placeringen inte kan anses utgöra en betydande olägenhet i lagens mening för BL och BO. Det saknas även i övrigt skäl att ändra beslutet. Överklagande ska därför avslås.

Mark- och miljödomstolen noterar att så vitt framgår av lovhandlingarna är garaget delvis placerat inom område som omfattas av servitut för utfartsväg (Lantmäteriets akt nr 1441-76.1) till förmån bland annat för grannfastigheten YYY. Detta är inget som beaktas direkt vid en lovprövning enligt plan- och bygglagen, men



upplysningsvis innebär det att sökanden inte har full rådighet över den mark där garaget avses att uppföras.

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

Överklagande senast den 3 januari 2022, med hänsyn till mellankommande helg.

Vibeke Sylten

Martin Kvarnbäck

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Vibeke Sylten, ordförande, och tekniska rådet Martin Kvarnbäck. Föredragande har varit beredningsjuristen Charlotte Stenberg-Magnusson.