



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060206

DOM
2023-05-30
Stockholm

Mål nr
P 10651-21

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-08-27 i mål nr P 3220-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs

Ombud: M.D.

Motpart

1. Bostadsrättsföreningen Höjdparken,

Ombud: Advokaterna M.W. och S.E.
Advokatbyrån Wallin & Partners AB

2. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun

SAKEN

Marklov för uppfyllnad av garageinfart på fastigheten Y i Strängnäs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsen i Södermanlands beslut den 6 april 2021, dnr 403-111-2021, och återförvisar ärendet till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1910241

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 Björkbacken i Strängnäs (Björkbacken) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa kommunens beslut om marklov och startbesked.

Bostadsrättsföreningen Höjdparken (Höjdparken) och **Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun** (nämnden) har motsatt sig ändring av den överklagade domen.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Björkbacken har anfört i huvudsak följande.

Garageinfarten har tidigare omfattats av ett servitutsavtal mellan fastigheterna X och Y. Avtalet har förklarats ogiltigt i dom från Svea hovrätt den 16 december 2019 i mål nr T 3843-18. Höjdparken förpliktades fylla igen rampen samt att inte använda servitutsområdet och att på eget initiativ och bekostnad återställa marken. Så har inte skett. Brandförsvaret kräver en tillgänglig infart för sin räddnings-insats och kommunens ledningar ska vara åtkomliga enligt ledningsrätten, vilket förutsätter att rampen tas bort och fylls igen.

Åtgärden innebär inte någon störning eller betydande olägenhet för grannarna. Antagandet att åtgärden inte går att genomföra utan att åtgärder på X måste vidtas stämmer inte då fyllningen kommer ske längs fastighetsgränsen på Björkbackens fastighet. Längs delar av den sträcka som ska fyllas upp kommer fasaden på X behöva motfyllas, men i avsnittet vid garageporten kommer fyllningen att behöva göras mot ett stöd för att inte överskrida fastighetsgränsen. Det kommer uppstå en ficka mellan porten och muren. Att åtgärder måste vidtas på X är inte giltigt som villkor utan som en upplysning. Vad gäller utrymning finns Höjdparkens huvudutrymningsvägar kvar även efter utfyllnad och brandgasventilation kan fortsatt ske från garageporten samt de tre mindre garagefönsterna.

Höjdparken har anfört i huvudsak följande.

Det saknas laglig grund för marklovet. Ett villkor som för sitt uppfyllande kräver markägares tillstånd eller grannes medgivande har enligt praxis ansetts sakna laglig grund. Den sökta åtgärden påverkar både Höjdparkens husfasad och garageport samt dörrar och fönster på fasaden och dessa måste först anpassas innan åtgärden vidtas. Det är fråga om ett intrång i Höjdparkens rätt, som Höjdparken inte lämnat sitt samtycke till. Om marklov ges utan att Höjdparkens fasad och garageport först anpassas kommer åtgärden medföra skada på Höjdparkens fastighet. Åtgärden skulle även påverka utrymningsvägarna från garage- och källarplanet samt gästlägenheten och föreningslokalen. Garaget brandgasventileras via garageporten. Åtgärderna som ska utföras är därutöver bygglovspliktiga och medför störningar eller betydande olägenheter för Höjdparken.

Anledningen till att Höjdparken inte efterkommit servitutsdomen är att det pågår en parallell rättsprocess avseende fastighetsreglering. Strängnäs Energi AB (SEVAB) har godkänt att garageinfarten placerades ovanför ledningsrätten för vatten- och avloppsledningar mot att Höjdparken bekostar och ansvarar för att utföra återställningsarbete när SEVAB behöver utföra arbete med ledningsrätten. Garagenedfarten utgör inte ett hinder för räddningsvägen. Det är endast två av totalt 47 lägenheter som berörs av Björkbackens påståenden om bristande alternativ brandutrymningsväg. I yttrande från Räddningstjänsten och i ett sakkunnigutlåtande från Fire AB framkommer att samtliga lägenheter i Björkbackens fastighet har minst två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Det aktuella marklovet är villkorat med krav om att berörd fasad måste vara anpassad för ny marknivå och iordninggjord för att klara tillkommande marktryck och -fukt. Marklovet är därför beroende av att båda fastighetsägarna önskar genomföra aktuell åtgärd. Eftersom Peab lämnat in en ansökan om att bygga igen garageporten och flytta nedfarten så var nämndens uppfattning att de åtgärder som krävs för lovets genomförande skulle utföras i samförstånd mellan de två fastighetsägarna. Så var dock inte fallet, vilket framgår av överklagandet från X. Den sökta åtgärden bedöms inte möjlig att genomföra utan åtgärder på

fasaden och samförstånd mellan fastighetsägarna. Nämnden delar därför länsstyrelsens och mark- och miljödomstolens uppfattning om att villkoret inte är förenligt med PBL.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ett bygglov ger inte sökanden någon obetingad rätt att vidta den sökta åtgärden och utgångspunkten är mot den bakgrunden att civilrättsliga förhållanden inte ska prövas i ett bygglovsärende. Det finns dock inte något absolut hinder mot att sådana förhållanden beaktas vid byggnadsnämndens prövning. Så anses särskilt 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. Övervägande skäl talar för att motsvarande bör gälla för prövningar av marklov. (Jfr rättsfallet NJA 2021 s. 1187.)

Ett marklov ska innehålla de villkor och upplysningar som behövs, se 9 kap. 40 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900) PBL. En nämnd får endast föreskriva villkor som har stöd i PBL (prop. 1985/86:1 s. 738 och prop. 2009/10:170 s. 476).

Skillnaden mellan villkor och upplysningar har belysts av Justitieombudsmannen i beslut den 30 juni 2005, dnr 717-2005. I beslutet redovisas bland annat följande.

Den viktigaste skillnaden mellan villkor och upplysningar är att den som har beviljats lov eller fått ett tillstånd är skyldig att följa de villkor som har föreskrivits. Villkoren kan mot denna bakgrund bli föremål för överklagande. Att det tydligt framgår vad som utgör villkor har dessutom betydelse för nämndens möjligheter att senare kunna agera på den grunden att åtgärder har vidtagits i strid med vad som har beslutats (jfr 10 kap. 12 § 3 och 14 § första stycket PBL). Av dessa skäl samt för att göra besluten tydligare bör villkor och upplysningar lämpligen behandlas under olika rubriker i besluten. Vidare bör upplysningar inte ges en språklig utformning som är mer typisk för villkor.

Med det överklagade beslutet gav nämnden Björkbacken marklov och startbesked. Under rubriken ”Upplysningar och motiv till beslut” redovisade nämnden att den aktuella platsen för markåtgärden gränsar mot Höjdparkens fastighet X och kommer anläggas mot dennes fasad. Därefter angav nämnden följande.

Innan åtgärd utförs måste berörd fasad vara iordninggjord för att klara tillkommande marktryck samt -fukt. Även befintlig garageport samt berörda dörrar och fönster på fasaden måste anpassas, och berörd fastighetsägare ge sitt godkännande till fasadändringarna innan markåtgärd kan utföras.

Länsstyrelsen upphävde beslutet och anförde inledningsvis att beslut om marklov kan villkoras och att ett villkor måste vara sådant som sökanden själv kan uppfylla. Därpå konstaterade länsstyrelsen att nämnden framställt krav på Höjdparken att vidta åtgärder på sin fastighet som förutsättning för att den beviljade åtgärden ska kunna genomföras. Länsstyrelsen ansåg att ett sådant krav inte är förenligt med PBL eftersom Björkbackens möjlighet att komma till stånd med åtgärden är beroende av Höjdparkens godkännande/agerande, dvs. något som Björkbacken inte själv kan påverka. Med hänvisning till att den sökta åtgärden inte går att genomföra utan att ytterligare åtgärder vidtas på angränsande fastigheten X, vars ägare Höjdparken hade överklagat beslutet, ansåg länsstyrelsen att denna fråga inte lämpar sig för hantering i ett marklov med Björkbacken som sökande, utan förutsätter en ansökan av eller ett åtgärdsföreläggande mot Höjdparken.

Mark- och miljödomstolen instämde i länsstyrelsens bedömning och avlog Björkbackens överklagande till domstolen.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömningar.

Rubriksättningen i nämndens beslut visar på ett tydligt sätt att de aktuella frågorna har hanterats som upplysningar eller motiv och inte som villkor. Även ordalydelsen ger stöd för detta. Att lämna dylika upplysningar är förenligt med PBL:s regelverk. Att nämnden nu anger att det är fråga om ett villkor förändrar inte dessa bedömningar. Vidare konstaterar domstolen att utredningen i målet inte visar att den åtgärd som ansökan avser inte kan genomföras utan att det sker intrång i Björkbackens rätt.

Det finns således inte skäl att upphäva marklovet på den av underinstanserna redovisade grunden. Mark- och miljödomstolens dom bör därför ändras. Eftersom det inte är lämpligt att Mark- och miljööverdomstolen som första instans prövar om det i

övrigt finns förutsättningar för marklov och startbesked bör ärendet återförvisas till länsstyrelsen för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark, Lars Olsson, referent, och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst.

Föredragande har varit Cecilia Forsman.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-08-27
meddelad i
Nacka

Mål nr P 3220-21

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs

Ombud: M.D.

Motparter

1. Bostadsrättsföreningen Höjdparken

Ombud: Advokat S.E.
Advokatbyrån Wallin & Partners AB

2. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Södermanlands läns beslut 2021-04-06 i ärende nr 403-111-2021,
se [bilaga 1](#)

SAKEN

Marklov med startbesked för uppfyllnad av garageinfart på fastigheten Y i
Strängnäs kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Bostadsrättsföreningen Björkbacken i Strängnäs (Brf Björkbacken) har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyrelsens beslut ska fastställa Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommuns beslut att bevilja marklov och startbesked på fastigheten Y i Strängnäs kommun.

Till stöd för sin talan har Brf Björkbacken anfört i huvudsak följande.

Förutsättningarna för marklov enligt 9 kap. 35 § PBL är uppfyllda. Sökt marklov avser igenfyllnad av en garageramp belägen på fastigheten Y. För att den igenfyllda ytan ska komma i nivå med övrig tomt krävs att ramen fylls med jord upp till 1,6 meter. Garagerampen, som leder till ett garage under Bostadsrätts-föreningen Höjdparkens flerbostadshus, löper längs med fastighetsgränsen mot fastigheten X, vilken ägs av Bostadsrättsföreningen Höjdparken. Det före-ligger inte någon omständighet som enligt 9 kap 35 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, skulle utgöra hinder mot att bevilja marklov.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen instämmer i den bedömning som länsstyrelsen har gjort med de skäl som länsstyrelsen har anfört. Vad Brf Björkbacken har anfört i mark- och miljödomstolen föranleder inte domstolen att göra någon annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 17 september 2021.

Kine Karlstedt Ek

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Kine Karlstedt Ek, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius. Målet har handlagts av beredningsjuristen Nina Tranberg.