



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2024-10-16
Stockholm

Mål nr
P 6313-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-04-20 i mål nr P 6323-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Högmora 19
c/o SBC
Box 5
851 02 Sundsvall

Ombud: O.I.

Motpart

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun
141 85 Huddinge
2. M.H.

SAKEN

Tillsyn avseende dagvattenhantering på fastigheterna X, Y, Z och A i Huddinge kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygglövs- och tillsynsnämndens i Huddinge kommun beslut den 21 maj 2021, dnr MBF 2021-000346, MBF 2021-000348, MBF 2021-000349 och MBF 2021-000350, att avsluta tillsynsärendena utan åtgärd.

Dok.Id 2109294

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

M.H. äger fastigheten B i Huddinge kommun. Efter att nybyggnad av bostadshus påbörjats på de angränsande fastigheterna Z och A samt de närliggande X och Y gjorde M.H. en anmälan om betydande olägenhet till Bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun. Som olägenhet anförde hon att dagvatten rann in på hennes fastighet på grund av nybyggnationen. Fastigheterna X, Y, Z och A ägs av Bostadsrättsföreningen Högmora 19 (Bostadsrättsföreningen).

Efter besiktning på plats avslutade nämnden tillsynsärendena utan åtgärd genom de aktuella besluten. Länsstyrelsen i Stockholms län fastställde nämndens beslut. M.H. överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen som upphävde nämndens beslut och återförvisade målet till nämnden för fortsatt handläggning. Enligt mark- och miljödomstolen kunde det inte uteslutas att de dagvattenproblem som M.H. påpekat kunde hänföras till de ändrade förhållandena på Bostadsrättsföreningens fastigheter.

Bostadsrättsföreningen har överklagat mark- och miljödomstolens dom till Mark- och miljööverdomstolen.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut.

Nämnden har medgett Bostadsrättsföreningens begärda ändring av mark- och miljödomstolens dom.

M.H. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen har anfört detsamma som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Det finns ingen utredning i målet som visar att de påstådda olägenheterna med dagvatteninflöde på M.H.s fastighet har uppstått igen efter den enorma nederbörd som drabbade hela området 2021. Huddinge kommun har sedan dess åtgärdat de brister kommunen ansvarade för och Bostadsrättsföreningen har vidtagit ytterligare åtgärder för att säkerställa att inget vatten från Bostadsrättsföreningens fastigheter tränger in på M.H.s fastighet. Bland annat har en dräneringsslang förlagts utmed tomtgränsen mot M.H.s fastighet. Dräneringsslangen är kopplad till en dräneringsbrunn där vattennivån och infiltrationen i marken kan inspekteras. Flera omständigheter på M.H.s egen fastighet har även varit bidragande till de olägenheter som M.H. upplevde 2021. Bland annat hade markhöjningar skett i samband med nybyggnad på hennes fastighet och skapat en lågpunkt invid Bostadsrättsföreningens mur, vilket innebar att dagvatten inte leddes bort som tidigare. Det pågick även markarbeten som skapade pölar och rinnande vatten på fastigheten och en äldre brunn kan ha skapat problem med grundvattennivån i samband med den extrema regnperioden. Därutöver förekom rättegångsfel vid mark- och miljödomstolen eftersom Bostadsrättsföreningen inte fick del av samtliga handlingar i målet och inte heller tillfälle att inkomma med ytterligare underlag och slutlig bevisuppgift innan dom meddelades.

Nämnden har anfört detsamma som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Det är inte visat att dagvattenhanteringen på aktuella fastigheter är bristfällig. Det är därmed inte visat att olägenheterna på M.H.s fastighet beror på byggnation eller skötsel av Bostadsrättsföreningens fastigheter eller att det är tal om en betydande olägenhet i lagens mening.

M.H. har anfört detsamma som vid mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. De brister med dagvattenhanteringen som Huddinge kommun har åtgärdat avsåg endast brister i kommunens dagvattenhantering runt gator, inte dagvatten från Bostadsrättsföreningens fastigheter. Dräneringsslangen påverkar inte situationen eftersom den inte är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Hennes fastighet drabbas återkommande av olägenheter genom att dagvatten tränger in från Bostadsrättsföreningens fastigheter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen skickade den 27 februari 2023 en underrättelse till Bostadsrättsföreningen och nämnden där de gavs möjlighet att yttra sig över M.H.s överklagande. I underrättelsen framgick att domstolen kunde komma att avgöra målet när tiden gått ut, även om något yttrande inte inkom. Både föreningen och nämnden inkom med yttranden. Föreningen förbehöll sig också rätten att inkomma med bevisuppgift. Mark- och miljödomstolen kommunicerade inte yttrandena och avgjorde därefter målet utan att ge föreningen tillfälle att slutföra sin talan eller lämna bevisuppgift. Mark- och miljödomstolens underlåtenhet att kommunicera handlingarna samt ge Bostadsrättsföreningen tillfälle att lämna bevisuppgift innan målet avgjordes utgör ett rättegångsfel (jfr 22 § lagen [1996:242] om domstolsärenden). Bostadsrättsföreningen har i Mark- och miljööverdomstolen beretts möjligt att inkomma med bevisuppgift. Det rättegångsfel som förekommit har därför läkts.

En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde (se 11 kap. 5 § PBL). Av 2 kap. 9 § PBL följer att placering och utformning av byggnadsverk inte får ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på omgivningen som innebär en betydande olägenhet. Vidare framgår av 8 kap. 15 § PBL att en tomt ska hållas i vårdat skick och skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer. Vatten som rinner från en fastighet till en annan kan utgöra en betydande olägenhet (se MÖD 2013:31). Bedömningen av vad som är en betydande olägenhet måste dock göras med hänsyn bl.a. till förhållandena på platsen. I kraftigt sluttande terräng är det naturligt att dagvatten från en högre belägen tomt i viss utsträckning rinner ner till lägre belägna tomter (se prop. 1985/86:1 s. 517–518).

Det är utrett att dagvattenflödet vid enstaka tillfällen under 2021 orsakade större vattenansamlingar i området. Av utredningen framgår att dagvatten, vid stor mängd nederbörd, runnit från gatan in på Bostadsrättsföreningens fastigheter. Huddinge kommun har därefter åtgärdat bristerna i området genom att lägga kantsten längs vägen samt genom att anlägga ytterligare dagvattenbrunnar. Det har också framkommit uppgifter om att det förekommit anläggningsarbeten på M.H.s fastighet. M.H.s fastighet ligger också lågt och det går inte att utesluta att dagvattnet även kan härröra från de obebyggda fastigheterna C och D. Enligt Mark- och miljööverdomstolen kan det inte uteslutas att dessa omständigheter tillsammans bidrog till att det uppstod vattenansamlingar på M.H.s fastighet vid större mängder nederbörd under 2021. Baserat på den utredning som finns i ärendet framstår olägenheterna inte som återkommande och varaktiga. Det finns därför inte anledning att anta att olägenheterna är betydande i den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Det har inte heller framkommit anledning att anta att olägenheterna beror på bristande skötsel av fastigheterna X, Y, Z och A. Enligt Mark- och miljööverdomstolen har nämnden därför haft skäl för besluten att lämna tillsynsanhållningen utan åtgärd. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Mats Kager, hovrättsrådet Caroline Hedvall Klostermark samt tf. hovrättsassessorn Johan Corell, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Anna Ekdahl.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-04-20
meddelad i
Nacka

Mål nr P 6323-22

PARTER

Klagande

M.H.

Motparter

1. Bostadsrättsföreningen Högmora 19
c/o Innovation Properties
Box 56055
102 17 Stockholm

Ombud: O.I. och S.Ö.

2. Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun
141 85 Huddinge

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2022-08-10 i ärende nr 403-44850-2021, 403-44857-2021, 403-44863-2021 och 403-44859-2021, se bilaga 1

SAKEN

Tillsynsanhälan avseende dagvatten på fastigheterna X, Y, Z och A i Huddinge kommun

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommuns beslut den 21 maj 2021, dnr MBF 2021-000346, MBF 2021-000349, MBF 2021-000350 och MBF 2021-000348, och återförvisar målet till nämnden för fortsatt handläggning.

YRKANDEN M.M.

M.H. har yrkat att mark- och miljödomstolen ska undanröja läns-styrelsens beslut och ge ägaren till grannfastigheterna ett föreläggande om rättelse av brister så att inget dagvatten riskerar att tränga in på hennes fastighet. I andra hand har hon yrkat att ärendet ska återförvisas till länsstyrelsen för vidare hand-läggning.

Hon har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Det inträngande vattnet skadar mark och växtlighet samt lösöre. Vidare tränger vattnet in och ger fukt i huskonstruktionen, innebär risk för mögelskador och är en hälsofara. Omfattande sanering och upptorkning krävs. Orsaken till att dagvatten kommer in från grannfastigheterna är de utförda mark- och byggnationsarbetena. Det fanns inga problem med dagvatten från grannfastigheterna innan de nu utförda markändringarna och byggnationerna gjordes. De omfattande markarbetena och byggnationerna på grannfastigheten har helt förändrat förutsättningarna för det dagvatten som uppstår där. Befintliga träd och annan växtlighet har tagits bort. Marknivån har höjts med mellan en och två meter för att skapa en stor och plan markyta som avslutas med en mycket brant sluttning mot hennes fastighet. I redovisningen av dagvatten-hantering daterad 1 mars 2021 framgår att endast dagvatten från huvudbyggnaderna tas om hand och leds bort till det kommunala systemet, utan något fördröjnings-magasin eller liknande. Allt annat dagvatten från parkeringsytor, hårdgjorda ytor, uteplatser och gräsytor tränger ned i de massor som lagts ovanpå den tidigare markytan. Dessa fyllnadsmassor saknar förmåga att ta upp det dagvatten som tränger ned. Följden blir att vattnet rinner vidare och ut över marken på hennes fastighet. Den så kallade dräneringsslangen som lagts längs gränsen mot hennes fastighet har vid större regn visat att marken på grannfastigheterna blir mättad. Vattnet står då högt i den inspektionsbrunn som enligt byggherren skulle visa att inget dagvatten finns på grannfastigheten. Olägenheterna uppstår vid varje lite mer ihållande regn eller när grannen vattnar sin gräsmatta. Det handlar alltså inte om några enstaka tillfällen. Trots att de gjort omfattande och kostsamma åtgärder för att minska risken upplever de en ständig oro för skador varje gång det regnar. De

mark- och byggarbeten som utförts på grannfastigheterna uppfyller inte kraven i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Hon har bifogat fotografier och videoklipp till styrkande av olägenheten.

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) har hänvisat till sitt tidigare ställningstagande och tillagt i huvudsak följande. Sju av filmerna har angivet datum 12 juni 2021. Detta dygn regnade det kraftigt i hela länet och flera översvämningar rapporterades denna dag och påföljande dagar. Av videoklippen framgår att det regnar kraftigt och det som visas är vad som sker vid ett kraftigt skyfall, det vill säga vid ytterst ovanliga omständigheter. I videoklippen som är filmade efter att det slutat regna syns vatten som rinner ut under och bredvid muren som gränsar mellan fastigheterna. Nämnden konstaterar dock att det inte är orimligt att vattnet från skyfallet innan fortsatte att röra sig inom området över flera fastigheter även dagar efter att det slutat regna. Klaganden har bebyggt sin fastighet med ett enbostadshus efter att de aktuella grannfastigheterna bebyggdes. På flera av de bilder och filmer som visas är tomten inte färdiganlagd och pölar med vatten har ansamlats i leran. När marken är i ett sådant skick är det naturligt att vatten bildar pölar i den lägre mer leriga marken. Vidare har träd även tagits bort på klagandens egen fastighet. Det har tidigare funnits träd på den yta där de flesta bilderna är tagna och där vatten nu ansamlas.

Nämnden har bifogat besiktningsprotokoll och bilder.

Bostadsrättsföreningen Högmora 19 (föreningen) har bestritt ändring av nämndens beslut och anfört i huvudsak följande.

Det skyfall som föregick tillsynsanmälan var av ovanligt kraftig art och berörde samtliga fastigheter i området. Området Högmora är kuperat och marken sluttar mot anmälarens fastighet. Därmed måste olägenheter för anmälaren avseende dagvatten accepteras i viss högre grad. Enligt praxis ska bestämmelsen om betydande olägenhet tillämpas återhållsamt. Alltsedan tillsynsanmälan och det extrema skyfallet, har

Huddinge kommun låtit utföra en utredning avseende kommunens ansvar för hantering av dagvattnet i området. Utredningen berörde även föreningens samt anmälares fastigheter. Bristerna som uppdagades har nu åtgärdats och dessa brister låg på kommunen i detta fall. Föreningen har en fungerande egen dagvattenhantering inom fastigheterna, vilken redovisades och godkändes i samband med ansökan om bygglov och slutbesked. Sammanfattningsvis anser föreningen att den inte kan lastas för olägenheterna samt att det överhuvudtaget inte är fråga om en betydande olägenhet.

Föreningen har bifogat kartor och handlingar.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen har att ta ställning till om nämnden hade fog för att avskryva tillsynsärendet.

Av de videofilmer och fotografier som domstolen tagit del av framgår att dagvatten rinner in på M.H.s fastighet och att stora vattenansamlingar har uppstått. Både nämnden och föreningen har framhållit att videorna är filmade i samband med ett extremt skyfall. Enligt domstolen framstår det dock inte som en engångsföreelse eftersom fotodokumentation på vattenansamlingar finns med flera datum och de första bilderna på vattenansamlingar skickades in till nämnden redan i februari 2021. M.H. har uppgett att problemen uppstår vid varje mer ihållande regn eller när grannen vattnar sin gräsmatta. Domstolen anser att även om problem-en uppstår relativt sällan, medför dess konsekvenser med t.ex. en översvämmad källare att det skulle kunna vara fråga om en betydande olägenhet.

Av kartor över platsen kan man konstatera att M.H.s fastighet ligger lågt och att terrängen i söder och öster lutar ned mot fastigheten. Det går enligt domstolen inte att utesluta att dagvattnet även kan härröra från de obebyggda fastigheterna C och D. Baserat på de videoklipp och foton som

domstolen tagit del av syns det dock tydligt att vattnet rinner igenom muren från föreningens fastigheter till M.H.s fastighet vid i vart fall ihållande regn.

Mark- och miljödomstolen har beaktat områdets topografi och uppgifter om att träd även fällts på M.H.s fastighet. Trots detta anser domstolen att det inte kan uteslutas att dagvattenproblematiken kan hänföras till de ändrade förhållandena på grannfastigheten i söder där marken har höjts upp så att det har bildats en brant sluttning ner till M.H.s fastighet. Vidare har marken hårdgjorts och träd har fällts. Domstolen finner att VA-situationsplanskissen daterad den 10 februari 2021 innehåller oklarheter och brister. Utifrån denna går det inte att på ett tydligt sätt se att fastigheten uppfyller kraven om omhändertagande av eget dagvatten. Det går därmed inte att utesluta att dagvattenhanteringen är bristfällig. Det behöver t.ex. utredas om det avskärande diket är tillräckligt och beskrivas vilken funktion dagvattenbrunnen har.

Sammanfattningsvis finner mark- och miljödomstolen att underlaget i målet inte ger tillräckligt stöd för att utesluta att det föreligger en betydande olägenhet som har orsakats av mark- och byggnadsarbetena på grannfastigheterna. Det krävs därför ytterligare utredning om detta. Det var därmed inte rätt av nämnden att avskriva ärendet och målet ska därför återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

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

Överklagande senast den 11 maj 2023.

Monica Daoson

Johan Andrade Hagland

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Monica Daoson, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit tingsnotarien Matilda Öhman.