



Vänligen bekräfta snarast att ni mottagit och tagit del av detta svarsföreläggande.

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden i Nacka
kommun

Parter: Märta Silber m.fl. ./ Michael Zhan m.fl.

Målet gäller: bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Erstavik 13:3 i Nacka kommun

Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätts dom 2023-08-21, P 1987-23, har överklagats. Mark- och miljööverdomstolen har meddelat prövningstillstånd i ovanstående mål, se aktbilaga 5. Överklagandet i målet översänds, aktbilaga 1-3.

Ni ska yttra er

Ni föreläggs att till Mark- och miljööverdomstolen svara på överklagandet. Av svaret ska framgå om ni medger eller motsätter er klagandes yrkande om ändring. Om ni motsätter er överklagandet ska ni ange skälen för detta och de eventuella bevis ni vill åberopa.

Yttrandet ska ha kommit in till domstolen **senast den 18 mars 2024**.

Ger ni inte in något svar inom den angivna tiden kan målet ändå komma att avgöras i befintligt skick.

När ni skickar in yttrandet

Uppge namn, målnummer P 11310-23 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingarna till domstolen per e-post eller e-tjänst, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På www.domstol.se/skickadigitalt finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

Mer information

Allmän information finns på Mark- och miljööverdomstolens webbplats. Kontakta oss vid frågor.

Linda Nyman
Telefon 08-561 675 50

Bifogade handlingar: aktbilaga 1-3, 5

Begäran om prövningstillstånd vid Mark- och miljööverdomstolen

Mål nr P 1987-23 Nacka Tingsrätt Mark- och miljödomstolen.

Vi Timothy Platt och Märta Silber, är ägare till fastigheten Erstavik 13:2 (Smedjevägen 21 i Nacka) och motpart i ovan rubricerat mål.

Mark- och miljödomstolens har beslutat att ändra Länsstyrelsens beslut att upphäva bygglov för tillbyggnad på fastigheten Erstavik 13:3. Vi yrkar att Mark- och miljööverdomstolen tar upp målet till prövning och upphäver Mark- och miljödomstolens beslut om ändring av länsstyrelsens beslut vad gäller tillbyggnaden.

Vi yrkar även om syn från vårt hus.

Prövningstillstånd i detta fall bör beviljas av åtminstone två skäl:

- a. Det finns anledning att tvivla på att Mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- b. Målet bör tas upp för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpning.

Våra argument därför är följande:

Mark- och miljödomstolen har bedömt att den föreslagna tillbyggnaden på Erstavik 13:3 inte skulle innebära en betydande olägenhet för oss som bor på grannfastigheten Erstavik 13:2. Domstolen har därvid gjort en subjektiv bedömning av huruvida den känsla av "instängdhet och försämrade utsikt", efter den

föreslagna tillbyggnaden, skulle innebära en ”betydande olägenhet”. Mark- och miljödomstolen har gjort sin subjektiva bedömning utan att besöka vår fastighet och hus. Det har däremot länsstyrelsen gjort som den enda av tre instanser i detta ärende. Länsstyrelsen kom efter sin syn till en från mark- och miljödomstolen helt motsatt bedömning i frågan om det föreligger en ”betydande olägenhet” för oss om den tänkta tillbyggnaden uppfördes. Detta i sig ger anledning till tvivel över den bedömning Mark- och miljödomstolens gjort. Vi hänvisar till länsstyrelsens utförliga rapport med fotografier från besök i vårt hus och till vår tomt och deras dom samt även till vår tidigare inlämnade argumentering i dessa tre instanser.

Mark- och miljödomstolen har således utan att göra platsbesök, i sin dom avfärdat länsstyrelsens utförliga platsbesöksrapport och domskäl. Länsstyrelsen har gjort följande fullständigt korrekta beskrivning av situationen (sidan 5, fjärde stycke i länsstyrelsens beslut av 2023-08-21):

”den sjöutsikt som finns kvar i väst är tydlig och ger en känsla av närhet till sjön. Bostadsbyggnaden på klagandenas fastighet är därtill tydligt riktad mot sjön i väster på så sätt att majoriteten av byggnadens fönster, dess sällskapsrum och läget på byggnadens enda altan vetter häremot. Den planerade byggnationen kommer att medföra att den sjöutsikt som idag finns i väster i princip helt försvinner och ersätts med en huskropp. Detta gäller utsikten från samtliga våningsplan och från husets samtliga sällskapsdelar samt husets enda uteplats. Viss sjöutsikt kommer dock att kvarstå i nordväst”.

Som framgår av länsstyrelsens platsrapport, kommer detta att innebära helförlust av sjöutsikt från de flesta fönster i huset som idag har sjöutsikt.

Vi hävdar att mark- och miljödomstolen, utan att göra platsbesök, inte haft anledning att åsidosätta länsstyrelsens rapport, bedömning och domskäl, vilka tvärtom borde getts mycket stor

och avgörande vikt, i den ibland svårbedömda frågan om förlust av sjöutsikt. Detta i sig ger anledning att tvivla att mark- och miljödomstolen dömt rätt.

”...klaganden inte haft att räkna med att få en så pass omfattande inskränkning av sin sjöutsikt, som blir följden av den föreslagna tillbyggnadens placering och utformning. Trots att viss utsikt mot nordväst kvarstår från klagandenas bostadshus så gör länsstyrelsen sammantaget bedömningen att betydande olägenheter uppstår för klagandena. Detta främst med hänsyn till fastigheternas belägenhet närmast vattnet i kombination med positioneringen av klagandenas bostadshus och sällskapsytor med huvudsakliga utsikt mot väster (jfr Mark-och miljööverdomstolens domar ...P 10223-12, ... P11281-12 samt...P 9631-16).”

Och i synnerhet:

”Det bedöms därtill vara möjligt att utforma och placera en tillbyggnad på fastigheten Erstavik 13:3 så att sjöutsikten i väst i lika betydande omfattning inte försvinner för grannfastigheten.”

Mark- och miljödomstolen har baserat sin dom på tre prejudicerande domar i frågan om placeringen av byggnaden medför ”betydande olägenhet” för omgivningen enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900). Dessa är exakt samma tre mycket relevanta prejudicerande domar som Länsstyrelsen hänvisade till i sitt beslut. Länsstyrelsens slutsats av domarna är exakt den motsatta mot Mark- och miljödomstolens slutsats, som vi anser helt felaktig.

- a. P 10223-12, där **bygglov nekades** på grund av delvis skymd havsutsikt, som bedömdes vara ”särskilt vacker” vid syn av Mark- och miljööverdomstolen. [I vårt fall blir det en helt skymd utsikt över Järlasjöns längd och vidare mot Stockholm.]
- b. P 11281-12, där **bygglov nekades** med en beskrivning av situationen som nästan är helt identisk med vår.

”Mark- och miljööverdomstolen har vid synen kunnat konstatera att utsikten från Y mot sjön visserligen är begränsad till följd av mellanliggande byggnader och växtlighet men att den likväl är tydlig och ger en känsla av närhet till sjön. Den berörda byggnaden på fastigheten Y är därtill tydligt, bl.a. läget på dess altan, riktad mot sjön, och ligger endast ett fåtal meter från den planerade byggnationen. Den planerade byggnationen kommer att medföra att den idag från altanen [i vårt fall från hela den södra huskroppens sju stora fönster och från altanen] befintliga utsikten försvinner helt och istället ersätts med en huskropp.” sidan 4, andra stycke i P 11281-12.

Se även fotomontagebilagor 1a,b,c och 2a,b,c samt 3 (i vår inlägga till Mark-och miljödomstolen av 19 april 2023), vilka är exakt baserade på bygglovsritningarna.

- c. P 9631-16, där **bygglov** för en grannbyggnation **nekades** på grund av ”betydande olägenhet”, där den föreslagna byggnation skulle skymma utsikten från första våningen men inte från den andra våningen.

Mark- och miljödomstolen har aldrig motiverat hur dessa högst relevanta prejudicerande domar, skulle kunna resultera i deras slutsats, helt motsatt länsstyrelsens, som citerar exakt samma prejudicerande domar. Och Mark-och miljödomstolen har aldrig motiverat hur och varför deras bedömning (utan något platsbesök) av ”känsla av instängdhet eller betydande försämring av utsikten”, skulle ges företräde över länsstyrelsens helt motsatta bedömning, gjord efter platsbesök och noggrann dokumentation.

Detta ger anledning att tvivla att mark- och miljödomstolen dömt rätt.

Ett mera objektiva indiciu på "betydande olägenhet"

Bedömningen av huruvida en blockerad sjöutsikt medför "betydande olägenhet" i lagens mening har hittills krävt ett betydande mått av subjektivitet med användning av ord som "havsutsikt", "sjöutsikt", "särskilt vacker utsikt", "känsla av instängdhet", mm.

Den signifikant minskade marknadsvärdet på vårt hus pga blockerad sjöutsikt åt väster är inte den mest betydande olägenhet för oss men det kan vara ett mera objektiva indiciu på "betydande olägenhet" i plan- och bygglagens mening. Bankernas värderingar av fastigheter representerar ett mindre subjektivt mått på värde, som bör tas hänsyn till.

Vi vill först hänvisa till SBAB banks artikel (bilaga 1).

Vi har även engagerat en expert med 40 års erfarenhet av fastighetsvärdering i Nacka och som frekvent anlitas av bankerna, Manfred Schneider, för att göra en pålitlig bedömning av uppskattad värdeminskning på vår fastighet pga förbyggd utsikt åt väster. Han har gjort en grundlig syn på vårt hus från alla fönster och från altanen och tomten. Vi bifogar hans utlåtande (bilaga 2). En betydande värdeminskning på 1.000.000 – 1.500.000 kr skulle grannens planerade byggnation innebära, med motsvarande värdeökning för grannens fastighet med bredare och längre sjöutsikt.

Sådana mindre subjektiva argument/bevis bör också föranleda en prövning av Mark- och miljööverdomstolen för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpning.

Motpartens kostnader

Av kostnadsskäl har vi inte anlitat något ombud i domstolsbehandlingen av detta ärende. Efter muntligt besked per

telefon från Svea hovrätt och informationen från deras hemsida har vi utgått ifrån att vardera parten enligt praxis skall betala sina egna ombudskostnader. Om så inte är fallet vill vi underrättas därom utan dröjsmål.

Nacka, 7 september 2023

Timothy Platt
/Timothy Platt/
tim@second-wind.se
0708777286

Märta Silber
/Märta Silber/
marta@silber.se
0707320226

Bilagor:

1. Artikel SBAB Bank "Sjöglimt och havsutsikt pressar upp bostadspriset ordentligt"
2. Utlåtande av Manfred Schneider

Sjöglimt och havsutsikt pressar upp bostadspriset ordentligt

SVEA HOVRÄTT
Rotel 0602

INKOM: 2023-09-07
MÅLNR: P 11310-23
AKTBIL: 2

TOR, JUN 21, 2012 09:00 CET [Report this content](#)

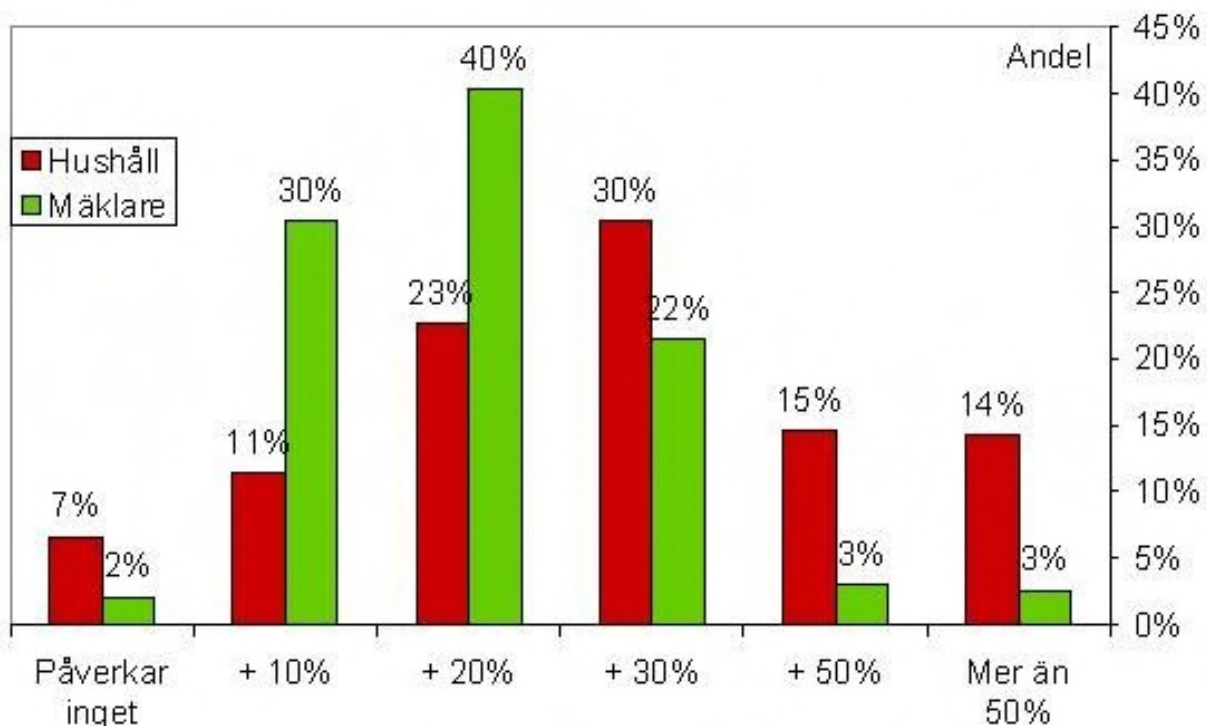
En av de mest prispåverkande egenskaperna för priset på en bostad är utsikten. Svenskarna i allmänhet anser att sjöglimt eller havsutsikt höjer värdet på en bostad med i genomsnitt omkring 33 procent medan fastighetsmäklarna anser att värdet blir 21 procent högre. Det visar en undersökning av SBAB Bank.

Vad en fin utsikt kan göra för bostadspriset är det inte lätt att veta. För att få en uppfattning har SBAB Bank frågat både svenskar i allmänhet och fastighetsmäklare i storstadsregionerna om hur mycket de tror att värdet på en bostad påverkas av havsutsikt eller sjöglimt.

Resultaten visar att effekten av havsutsikt/sjöglimt är stor. Det vanligaste svaret bland mäklare är att värdet påverkas uppåt med 20 procent, det viktade genomsnittet är 21 procent. Svenska folket är lite mer optimistiska, det vanligaste svaret är 30 procent prispåverkan och det viktade genomsnittet 33 procent. Medan mäklarnas svar till största delen ligger i intervallet +10 till +30 procent så är spridningen bland allmänheten större. Exempelvis tycker nästan 30 procent att värdet påverkades uppåt med 50 procent eller mer.

– Både mäklare och svenskar i allmänhet är överens om att utsikten kan göra mycket för värdet av en bostad. Svenskarna i allmänhet värderar utsikt något högre än mäklarna, vilket troligen innebär att den verkliga prispåverkan ligger någonstans mitt emellan. Sammantaget är det nog svårt att hitta en enskild faktor som påverkar priset på en bostad så mycket som havsutsikt, säger Maria Malmqvist, privatekonom på SBAB Bank.

Svarsfördelning på frågan: Hur mycket skulle du uppskatta att en sjöglimt eller havsutsikt påverkar värdet på en bostad?



En fördjupning av hushållens värderingar av havsutsikt och sjöglimt visar att:

- Kvinnor värderar den högre än män
- Medelålders värderar den högre än både yngre och äldre
- Medelinkomsttagare värderar den högre än både låg- och höginkomsttagare

- Låg-, medel- och högutbildade gör samma värdering

Det finns vissa regionala skillnader också när det gäller värderingen av havsutsikt och sjöglimt. Precis som för landet som helhet så är hushållen mer optimistiska om värdet än mäklarna i alla tre storstadsregionerna. I Stockholm är både hushåll och mäklare lite mindre optimistiska om värdet än vad de är i andra regioner.

– Möjligen kan det vara så att man i Stockholm i högre grad får ge upp något annat, som närhet till centrum eller goda kommunikationsmöjligheter, för att få havsutsikt eller sjöglimt. Det kan kanske hålla nere värdet där jämfört med i andra regioner säger Tor Borg, chefekonom på SBAB Bank.

Beräknad effekt på bostadsvärdet av havsutsikt eller sjöglimt, olika regioner

	Hushåll	Mäklare
Stockholm	+29%	+20%
Göteborg/Västsverige	+33%	+22%
Malmö/Sydsverige	+34%	+24%

Fakta om undersökningarna

Mäklarnas svar på frågan har samlats in under första halvan av juni i samband med insamlingen till SBAB Banks Mäklarbarometer, en kvartalsvis enkät till drygt 200 fastighetsmäklare i Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö. Den görs av CMA Research på uppdrag av SBAB. Nästa mäklarbarometer kommer att publiceras den 28 juni. Hushållens svar samlades in i samband med en webbenkät med 1014 personer som SBAB Bank lät TNS-SIFO göra under april.

För mer information, vänligen kontakta:

Maria Malmqvist, Privatekonom SBAB Bank

Telefon: 08-614 43 40, Mobil: 0766-447 881, maria.malmqvist@sbab.se

Tor Borg, Chefekonom SBAB Bank

Telefon: 08-614 38 84, Mobil: 0761-18 09 02, tor.borg@sbab.se

Bernd Schmitz, Presschef SBAB Bank

Telefon: 08-614 43 94, Mobil: 0727-44 43 94, bernd.schmitz@sbab.se

SBAB Bank erbjuder lån- och spartjänster via internet och telefon samt kreditgivning till företag och bostadsrättsföreningar. Genom att erbjuda produkter och tjänster som utmanar och förenklar bidrar SBAB Bank till ökad konkurrens på den svenska marknaden. Företaget bildades 1984 och är helägt av svenska staten. Utlåningsvolymen uppgick 2011 till 248,1 mdkr och inlåningsvolymen till 8,8 mdkr. Antalet anställda är cirka 410 varav drygt 120 arbetar på huvudkontoret i Stockholm. Läs mer på www.sbab.se, www.twitter.com/sbabbank, www.facebook.com/sbabbank

Taggar:

[fastighetsmäklare](#) [bostadspris](#) [Sjöglimt](#) [havsutsikt](#) [bostadsvärde](#)

Schneider & Co

- Fastighetsmäklari -

SALTSJÖ-BOO den 28 augusti 2023

Mark och miljööverdomstolen

SVEA HOVRÄTT
Rotel 0602

INKOM: 2023-09-07
MÅLNR: P 11310-23
AKTBIL: 3

Angående fastigheten Nacka ERSTAVIK 13:2, Smedjevägen 21, 131 33 Nacka.

Jag har blivit ombedd av fastighetens ägare Timothy Platt och Märta Silber att uppskatta den ekonomiska konsekvensen av den föreslagna tillbyggnaden enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommuns beslut av den 21 september 2022 i ärende nr B 2022-000523, att bevilja bygglov, skulle innebära för fastigheten Erstavik 13:2. Jag har gjort platsbesök på fastigheten och undersökt utsikten från alla fönster och uteplatser. Jag har även inspekterat bygglovsdokumenten för den tilltänkta tillbyggnaden av Erstavik 13:3.

Den planerade tillbyggnaden skulle minska sjöutsikten med c:a 50% från fastigheten Erstavik 13:2. Från ett flertal rum i fastigheten skulle sjöutsikten försvinna helt.

Det är enligt min bedömning självklart att detta faktum skulle minska värdet på fastigheten Erstavik 13:2.

Nyckelfrågan här är: hur stor den ekonomiska påverkan skulle vara. Min erfarenhet är att det varierar med marknadsläget. Fastigheten är belägen i Hästhagen som är ett litet villaområde med låg omsättning.

Nuvarande sjöutsikt på fastigheten torde värderas i en normal marknad, i intervallet 1,0-2,0 msek.

Förändringen vid den tilltänkta tillbyggnaden skulle innebära att sjöutsikten behålls i några rum istället för som det nu är, sjöutsikt från de flesta av rummen. Känslan av sjöutsikten i huset blir en helt annan.

Sammantaget är min bedömning att värdet på fastigheten Erstavik 13:2 skulle minska med 1,0-1,5 milj sek efter den planerade tillbyggnaden av grannfastigheten.

Jag har varit verksam som fastighetsmäklare sedan 1977 och drivit Svensk Fastighetsförmedling i Nacka, Värmdö och Saltsjöbaden under åren 1977-2004. Därefter i egen regi Schneider & Co 2004-2022. Är godkänd värderingsman hos alla banker i regionen.

Manfred Schneider

0705-13 13 42

schneider.co@telia.com

MS



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

PROTOKOLL
2024-02-22
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 5
Mål nr P 11310-23

RÄTTEN

Hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Lars Olsson, referent, samt tekniska rådet Mats Kager

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden Nina Hedvall Nordebo

PARTER

Klagande

1. Timothy Platt
Smedjevägen 21
131 33 Nacka

2. Märta Silber
Samma adress som 1

Motpart

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
131 81 Nacka

2. Michael Zhan
Smedjevägen 19
131 33 Nacka

Ombud: Jurist Tiia Torekull
Svarking AB
Handenterminalen 6
136 40 Handen

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Erstavik 13:3 i Nacka kommun; nu fråga om prövningstillstånd

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-08-21 i mål nr P 1987-23

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

Dok.Id 2040702

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

BESLUT (att meddelas 2024-02-26)

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd.

Beslutet får inte överklagas.

Nina Hedvall Nordebo
Protokollet uppvisat/