

HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 15 juni 2023

Mål nr

P 3311-22

PARTER

Klagande

Sollentuna Energi och Miljö AB, 556091-5166

Box 972

191 29 Sollentuna

Ombud: ÅS

Motparter

1. PA

Ombud: Advokat JH

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun

191 86 Sollentuna

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus m.m. på fastigheten T 14 i

Sollentuna kommun

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2022-04-26 i mål

P 5328-21

DOMSLUT

Högsta domstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Sollentuna Energi och Miljö AB har yrkat att Högsta domstolen ska upphäva Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommuns beslut om bygglov.

PA och miljö- och byggnadsnämnden har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

DOMSKÄL**Bakgrund**

1. Fastigheten T 14 i Sollentuna kommun omfattas av en detaljplan. Planen antogs ursprungligen på 1920-talet (A nr 54) med i huvudsak en reglering av områdets indelning i fastigheter. År 2013 gjordes ett tillägg till planen (A nr 625). Då tillkom bestämmelser om markens närmare användning i fråga om exploateringsgrad och byggnaders placering.
2. År 1963 ingick kommunen ett servitutsavtal med fastighetsägaren till T 14. Med stöd av avtalet kunde kommunen dra fram och bibehålla en spillvattenledning på fastigheten. Avtalet gav också kommunen rätt att vid behov reparera eller omlägga ledningen. För att kunna utföra sådana åtgärder,

och för tillsynen av ledningen, innehöll avtalet även bestämmelser om att kommunen skulle ha fritt och obehindrat tillträde till fastigheten. Ledningen kom att placeras tvärs över fastigheten. Servitutsavtalet är alltså gällande. Ägare till ledningen och innehavare av servitutet är numera Sollentuna Energi.

3. Efter en avstyckning 2016 uppgår T 14 till ca 900 kvadratmeter och är obebyggd. Av detaljplanbestämmelserna följer att det finns en byggrätt om högst 180 kvadratmeter.

4. PA, som äger fastigheten, ansökte om bygglov för nybyggnad av enbostadshus och uppförande av stödmurar på fastigheten. Enligt ritningarna ska bostadshuset uppföras ovanpå Sollentuna Energis spillvattenledning. Av ritningarna framgår att ett tunnelliknande utrymme kommer att finnas under byggnaden – över det område där spillvattenledningen ligger – för att möjliggöra tillträde till ledningen.

5. Sollentuna Energi motsatte sig att bygglov skulle ges. Enligt bolaget medförde byggnadens placering ovanpå ledningen att servitutsavtalet inte uppfylldes. Tunnelutrymmet var inte tillräckligt för att bolaget skulle få det tillträde till ledningen som servitutet gav rätt till. Erforderliga maskiner skulle inte kunna komma åt ledningen. Vidare innebar den sökta byggåtgärden ett försämrat skydd för ledningen, bl.a. risk för att den skulle frysa.

6. Miljö- och byggnadsnämnden, som bedömde att byggåtgärderna var planenliga, beviljade bygglov i enlighet med ansökan. Nämnden konstaterade att den gällande detaljplanen inte innehöll någon reglering om att området för servitutsrätten inte fick bebyggas. Spillvattenledningens centrala läge på fastigheten och fastighetens form medförde att det inte var möjligt att placera en byggnad där byggrätten utnyttjades fullt ut utan att byggnaden placerades ovanpå ledningen. Sammanfattningsvis angav nämnden att servitutsrätten var

en fråga av civilrättslig art som inte skulle prövas inom ramen för bygglovet så länge som ansökan överensstämde med gällande detaljplan.

7. Länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen samt Mark- och miljööverdomstolen har avslagit Sollentuna Energis överklaganden. Mark- och miljööverdomstolen har bedömt att det inte står klart att Sollentuna Energis rätt enligt servitutsavtalet – eller det allmänna intresse som servitutet representerar – kommer att inskränkas i beaktansvärd omfattning genom ett bygglov enligt bygglovsansökan.

8. Sollentuna Energi har i Högsta domstolen vidhållit att ett bygglov enligt ansökan medför en betydande olägenhet för omgivningen och att det därför föreligger hinder mot ett bygglov. Enligt bolaget gäller det dels eftersom servitutsrätten påverkas i så hög grad, dels på grund av att ett bygglov – oberoende av servitutsrätten – skulle medföra att bolaget inte kan fullgöra den samhällsnödvändiga offentligrättsliga verksamhet som bolaget ansvarar för.

Vad målet gäller

9. Den huvudsakliga frågan i målet är om det vid prövningen av en bygglovsansökan ska beaktas att den sökta åtgärden kan medföra intrång i någon annans servitutsrätt.

Allmänt om prövningen av bygglovsärenden

10. Vid en prövning av en bygglovsansökan ska det alltid göras en avvägning mellan de intressen, såväl allmänna som enskilda, som berörs av ärendet. (Se 2 kap. 1 § plan- och bygglagen, 2010:900, och ”Garagetaket i Söderbärke” NJA 2021 s. 1187 p. 10.)

11. För att bygglov ska kunna ges för en fastighet som omfattas av en detaljplan krävs dels att åtgärden är förenlig med planen, dels att åtgärden är

förenlig med bl.a. det omgivningskrav som plan- och bygglagen innehåller (se 9 kap. 30 § första stycket 1, 2 och 4 jämfört med 2 kap. 9 §).

12. Enligt omgivningskravet får inte lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk ske så att byggnadsverket kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (se 2 kap. 9 §).

13. Den omgivningspåverkan som har bedömts och accepterats inom ramen för en tillämplig detaljplan ska som huvudregel inte omprövas i ett bygglovs-ärende. Det innebär bl.a. att en byggrätt som följer av en detaljplan begränsar tillämpningsområdet för omgivningskravet i ett bygglovsärende. När en detaljplan ger en viss byggrätt är därför huvudprincipen att en byggnads placering och utformning inte ska underkännas med hänvisning till omgivningskravet om det inte är möjligt att utnyttja byggrätten på ett annat sätt. (Jfr Jesper Blomberg och Johan Svensson, Plan- och bygglagen, 1 januari 2023, JUNO, Lexino, 2 kap. 9 § avsnitt 3.3 samt RÅ 1991 ref. 46 och ”Garagetaket i Söderbärke” p. 11 och 18.)

Beaktande av annans rätt vid prövningen av ett bygglovsärende

14. Prövningen av en bygglovsansökan är av offentlighetsrättsligt slag. Ett bygglov ger inte sökanden någon obetingad rätt att utföra den sökta åtgärden. I princip är det enbart en förklaring att det inte finns hinder mot åtgärden enligt vad byggnadsnämnden har att bevaka. (Se ”Garagetaket i Söderbärke” p. 13.)

15. Mot denna bakgrund är utgångspunkten att civilrättsliga förhållanden inte ska prövas i ett bygglovsärende. Men som Högsta domstolen tidigare har konstaterat finns det inte något absolut hinder mot att sådana förhållanden beaktas vid byggnadsnämndens prövning. Så bör särskilt kunna ske när det – utan att byggnadsnämnden behöver göra några närmare övervägande i saken – står klart att den åtgärd som ansökan avser inte kan genomföras utan att det

sker intrång i någon annans rätt. Om ett intrång inte beaktades i en sådan situation skulle det kunna bidra till en försvagning av skyddet för den enskildes rättigheter. (Se ”Garagetaket i Söderbärke” p. 14–16.)

16. Det sagda får betydelse om det står klart att den åtgärd som ansökan avser kommer att leda till en fysisk skada på en grannfastighet och den fastighetens ägare förklarat att han eller hon inte är beredd att tåla skadan. I den situationen bör den förutsedda skadan regelmässigt kunna bedömas som en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening och därmed kunna beaktas i bygglovsärendet. Och det gäller även om ansökan avser en åtgärd som ligger inom ramen för sökandens byggrätt enligt gällande detaljplan. (Se ”Garagetaket i Söderbärke” p. 17 och 18.)

17. Ett servitut ger ägaren av en fastighet – den härskande fastigheten – rätten att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk en annan fastighet – den tjänande fastigheten – eller byggnad eller annan anläggning som hör till den (se 14 kap. 1 § jordabalken). I linje med Högsta domstolens bedömning i det angivna rättsfallet bör därför också en sådan rätt i rena undantagsfall kunna beaktas i ett bygglovsärende.

18. Ett servitut kan innefatta flera rättigheter för den härskande fastigheten och de kan från början tillgodose ändamål av olika stor betydelse för den fastigheten. Till det kommer att ett servitut många gånger kvarstår trots att det kan ha tillkommit skäl för att ändra eller upphäva det (jfr 14 kap. 14 § jordabalken och 7 kap. 3–10 §§ fastighetsbildningslagen, 1970:988).

19. För att det ska komma i fråga att bedöma en sökt åtgärds påverkan på ett servitut som en sådan betydande olägenhet som ska beaktas i ett bygglovsärende räcker det därför inte med att det står klart att åtgärden i och för sig påverkar servitutsrätten, exempelvis försvårar utövandet av den i någon del.

20. Vad som måste stå klart är att åtgärden – utan att några närmare överväganden behöver göras vid bygglovsprövningen – medför att en rättighet som servitutet ger går helt eller så gott som helt förlorad, att rättigheten tillgodoser ett ändamål som är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten och att konsekvensen av åtgärden för den härskande fastigheten därför måste anses oacceptabel. Först då kan det bli fråga om en sådan undantagssituation som innebär att åtgärdens påverkan på servitutet kan bedömas som en sådan betydande olägenhet som ska beaktas i bygglovsärendet.

Bedömningen i detta fall

21. Det aktuella servitutsavtalet ger Sollentuna Energi rätt att bibehålla och vid behov reparera eller omlägga den aktuella ledningen. För att kunna utföra sådana åtgärder, och för tillsyn av ledningen, ska Sollentuna Energi enligt avtalet ha fritt och obehindrat tillträde till fastigheten.

22. När det gäller rätten enligt servitutet att bibehålla ledningen ger det som framkommit i ärendet inget tydligt stöd för att åtgärden kommer att medföra skador på ledningen. Vidare framgår av bygglovsritningarna att det ska skapas en tunnelliknande konstruktion som är avsedd att göra det möjligt för Sollentuna Energi att komma åt ledningen för tillsyn och för att utföra sådana åtgärder som servitutet ger rätt till.

23. Slutsatsen är att det – vid den prövning som ska göras inom ramen för bygglovsfrågan – inte står klart att den åtgärd som bygglovsansökan avser medför att några av de rättigheter som servitutsavtalet ger Sollentuna Energi helt eller så gott som helt går förlorade. Redan denna bedömning medför att den sökta åtgärdens påverkan på servitutet inte är att anse som en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Servitutet ska därmed inte beaktas i bygglovsärendet.

24. Inte heller det som Sollentuna Energi har anfört om att omgivningskravet, oberoende av servitutsrätten, hindrar bygglovet (se p. 8) utgör skäl för att underkänna bygglovsansökan.

25. Sollentuna Energis överklagande ska alltså avslås.

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Stefan Johansson, Johan Danelius, Christine Lager (referent) och Margareta Brattström
Föredragande har varit justitiesekreteraren Heléne Åberg Benalal