

# **Bygglov och markrättigheter**

Johanna Rasmusson

Copyright © 2018 Johanna Rasmusson

Fastighetsvetenskap  
Institutionen för Teknik och Samhälle  
Lunds Tekniska Högskola  
Box 118  
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/18/5422 SE

Tryckort: Lund

## Bygglov och markrättigheter

### Building permits and land rights

---

**Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:**

Johanna Rasmusson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

**Handledare/Supervisor:**

Ulf Jensen, professor emeritus, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Examinator/Examiner:**

Malin Sjöstrand, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

**Opponent/Opponent:**

Niklas Uhlin, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Emma Kullgren, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

---

**Nyckelord:**

Bygglov, bygglovsprocess, bygglovsprövning, markrättighet, servitut, äganderätt, byggnadsnämnd, civilrätt, offentlig rätt

**Keywords:**

Building permits, building permits process, building permits inspection, land rights, easement, property rights, building department, civil law, public law



## Abstract

To change the features of a existing building or to build a new building a building permit is needed. The building department at the municipality decides about building permits. The building departments inspection of the applied building permit are a public law inspection and are limited by the Planning and Building Act. Civil rights as ownership and easements are not to be included in the building departments examination. However, two articles which were introduced in the Planning and Building Act in 2011 and 2015 may have given another view on civil rights. According to the article introduces in 2011 the property owner needs to be informed and heard during the permit process if he or she isn't the one that applied for the permit. The article introduced in 2015 means that if the permit would mean a minor exemption from a zoning plan which also means that a entitlement are restricted then the permit is to be denied. But how are civil land rights meant to be dealt with in other situations during the building permit process? What are the legal prerequisites and how are the building departments handling these rights in practise? The thesis can conclude that there isn't any legal support to include civil rights in the building permit process, apart from the two exceptions introduced in 2011 and 2015. Therefore, a building permit should be granted however the impact on civil land rights. The building departments are in contrary letting civil land rights affect the decision of granting or denying permit which leads to inconsistent processing and creates considerable legal uncertainty.



## Sammanfattning

Om någon vill ändra användningen av en byggnad, bygga till eller bygga nytt krävs oftast bygglov. Beslut om bygglov fattas av byggnadsnämnden. Om den sökta åtgärden vidtas utanför detaljplan skall alltid sakägare höras och ges tillfälle att yttra sig. Om den sökta åtgärden verkställs inom detaljplanerat område behöver detta endast ske om åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanen.

Examensarbetets syfte har varit att ta reda på hur markrättigheter skall behandlas under bygglovsprövningen och hur de faktiskt behandlas i praktiken. De rättsliga ramarna för detta har undersökts samt hur kommunerna behandlar markrättigheter vid bygglovsprövningen. Det har även undersökts om reglerna är rimliga och vilka problem som kan uppstå utifrån rådande situation. Termen markrättigheter används för att förtydliga att det är rättigheter knutna till mark som berörs – rättigheter som exempelvis äganderätt, nyttjanderätt och servitutsrätt.

En rättsdogmatisk studie har genomförts för att finna vilka begränsningar gällande rätt sätter för kommunernas möjligheter att fatta beslut om bygglov och huruvida markrättigheter spelar någon roll i denna bedömning. Vidare har en rättssociologisk studie gjorts för att ge en bild av hur kommunerna behandlar markrättigheterna i praktiken. I en enkätundersökning har svar från 63 kommuner givits på hur de behandlar olika markrättigheter och om de upplevt problem med detta i bygglovsprövningen i tidigare ärenden. I enkäterna har kommunerna givits möjlighet att ge fritextsvar till varje fråga för att ge en tydligare bild i ämnet utöver de Ja-respektive Nej-alternativ som givits. Dessutom har rättsfall studerats för att analysera hur domstolarna tolkar rådande rättsläge.

Bygglovsprövningen bygger på plan- och bygglagen. Formuleringen ”bygglov skall ges” med efterföljande villkor ges i 9 kap 30 § och 31 §, beroende på om den sökta åtgärden är tänkt att placeras i eller utanför detaljplanerat område. I dessa paragrafer ges inget utrymme för att ta civilrättsliga förhållanden i beaktande. Det anses ej påverka själva bygglovet. Om bygglovet överklagas kommer domstolen uttala sig som så att frågor rörande ägande och servitut samt andra civilrättsliga förhållanden får tas upp i allmän domstol. Detta trots markägare och rättighetshavare betraktas som sakägare i bygglovsprocessen med klagorätt. Ett undantag finns där byggnadsnämnden inte skall bevilja bygglov som innebär en begränsning av en rättighet, detta om åtgärden även innebär en liten avvikelse från detaljplan. Markägare skall även informeras och låtas yttras om det är någon annan än denne som söker lov på dess mark. Helt enhetlig är därmed inte lagstiftningen.

Genom enkätsvaren från kommunerna har jag sett att en majoritet av kommunerna undersöker eventuella markrättigheter vid bygglovsprocessen och anser att de har stött på problem i hanteringen av dessa. Kommunerna låter i större grad officialrättigheter påverka deras beslut än avtalsrättigheter och är mindre benägna att

bevilja ett bygglov som skulle hindra användningen av en officialrättighet. Byggnadsnämnderna hanterar således markrättigheter i en utsträckning som inte omfattas av deras prövningsram. Jag har kommit fram till att dagens rättsläge leder till inkonsekvent beslutsfattande av byggnadsnämnderna.

Slutligen ifrågasätter jag om dagens rättsläge är rimligt. Att byggnadsnämnden beviljar bygglov som inte kan verkställas – detta på grund av avsaknad av ett civilrättsligt avtal eller att det skulle hindra utövandet av ett servitut, anser jag vara onödigt slöseri med resurser. Ägandeförhållanden påverkar möjligheten att verkställa ett bygglov. Ett servitut påverkar möjligheten att verkställa ett bygglov. Om bygglovet trots detta verkställs får en process ledas civilrättsligt för att avlägsna det uppförda. Ett onödigt krångligt tillvägagångssätt för både den som sökt bygglovet – som givetvis vill kunna verkställa det och kanske tror sig få göra så genom ett beviljat och laga-kraft-vunnet bygglov – och den som kan få sin markrättighet hindrad. Oavsett lösning så är dagens rättsläge en onödigt fyrkantig situation som behöver ses över och eventuella förändringar utredas.



## Förord

Under den varmaste våren och sommaren på århundraden har jag genomfört mitt examensarbete och avslutar därmed fem års studier vilket resulterar i att jag blir civilingenjör inom Lantmäteri. Jag har uppskattat min examensarbetestid där jag haft möjlighet att disponera min tid själv – vilket resulterat i att jag kunnat skriva såväl utomhus som inomhus, i en stuga i Norge och på en segelbåt i Öresund. Jag har förvånat mig själv genom att ha varit väldigt disciplinerad i mitt skrivande och det har varit givande och utvecklande att forma, skriva och slutföra ett arbete på egen hand. Fast inte helt på egen hand givetvis utan en rad personer har bidragit med hjälp och stöttning, dessa vill jag rikta ett särskilt tack till:

Ulf Jensen som varit min handledare. Idén till arbetet kläcktes av honom som jag vill rikta ett särskilt tack till för uppmuntrande och engagerande handledning. Tack för all konstruktiv kritik och trevliga samtal.

Min mamma, Lena Rasmusson, som varit väldigt förstående under hela utbildningen gällande tentapress och stressade perioder. Tack även för att du kunnat ge mig en bättre inblick i civilrätten, ett område som vi på utbildningen inte berör mer än i korthet.

Min sambo, John Aurell, för att du intresserat dig i ämnet nästan lika mycket som jag och alltid velat lyssna och veta hur det går. Du har ifrågasatt, stöttat och alltid funnits för att bolla tankar och idéer.

Slutligen vill jag tacka alla som gör denna utbildning möjlig. Jag har lärt mig mycket under dessa fem år och är väldigt stolt över att jag har genomfört den. Jag har utvecklats som person och jag är tacksam över att ha haft så kompetenta och intressanta föreläsare.

Johanna Rasmusson

*Lund 20 augusti 2018*

## Författningar och förkortningar

### Författningar

|      |                                                                 |
|------|-----------------------------------------------------------------|
| AL   | Anläggningslagen (1973:1149)                                    |
| BrB  | Brottsbalk                                                      |
| BrL  | Bostadsrättslagen (1991:614)                                    |
| BS   | Byggnadsstadga (1959:612)                                       |
| ExL  | Expropriationslagen (1972:719)                                  |
| FBL  | Fastighetsbildningslagen (1970:988)                             |
| FL   | Förvaltningslagen (1986:223)                                    |
| JB   | Jordabalk                                                       |
| KL   | Kommunallagen (1991:900)                                        |
| LBH  | Lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning     |
| LSV  | Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet (1998:812) |
| MB   | Miljöbalk                                                       |
| PBL  | Plan- och bygglagen (2010:900)                                  |
| RF   | Regeringsformen (1974:152)                                      |
| RB   | Rättegångsbalk                                                  |
| SkL  | Skadeståndslagen (1972:207)                                     |
| UB   | Utsökningsbalk                                                  |
| ÄPBL | Plan- och bygglagen (1987:10)                                   |

### Förkortningar

|       |                                |
|-------|--------------------------------|
| BN    | Byggnadsnämnd                  |
| HD    | Högsta domstolen               |
| HovR  | Hovrätten                      |
| LM    | Lantmäterimyndigheten          |
| TR    | Tingsrätten                    |
| MMD   | Mark- och miljödomstolen       |
| MÖD   | Mark- och miljööverdomstolen   |
| NJA   | Nytt Juridiskt Arkiv           |
| Prop. | Proposition                    |
| SOU   | Statens offentliga utredningar |

### Förtydligande

Markrättigheter används som begrepp istället för enbart rättigheter. Detta för att förtydliga att det är rättigheter knutna till mark som berörs, som äganderätt, nyttjanderätt och servitutsrätt. I vissa sammanhang används istället begreppet civilrättsliga förhållanden, vilket syftar till detsamma.



## Innehållsförteckning

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inledning .....</b>                                           | <b>18</b> |
| 1.1 Bakgrund.....                                                  | 18        |
| 1.2 Syfte .....                                                    | 18        |
| 1.3 Frågeställningar.....                                          | 19        |
| 1.4 Metod .....                                                    | 19        |
| 1.4.1 Litteraturstudie .....                                       | 19        |
| 1.4.2 Fallstudie .....                                             | 19        |
| 1.5 Avgränsning.....                                               | 20        |
| 1.6 Disposition .....                                              | 21        |
| <b>2 Juridiska begrepp .....</b>                                   | <b>23</b> |
| 2.1 Civilrätt och offentlig rätt .....                             | 23        |
| 2.2 Litispendens och res judicata .....                            | 23        |
| 2.3 Sakrätt .....                                                  | 24        |
| <b>3 Bygglov.....</b>                                              | <b>25</b> |
| 3.1 Inledning .....                                                | 25        |
| 3.2 Förutsättningar för bygglov .....                              | 25        |
| 3.3 Omfattning av byggnadsnämndens prövning.....                   | 30        |
| 3.3.1 Nuvarande lagstiftning.....                                  | 30        |
| 3.3.2 Tidigare lagstiftning.....                                   | 32        |
| 3.4 Nämndens upplysningsskyldighet och samordning av prövning..... | 33        |
| 3.5 Startbesked och slutbesked .....                               | 34        |
| 3.6 Sakägare under handläggningsprocessen.....                     | 35        |
| 3.7 Delgivning och kungörelse av bygglov.....                      | 36        |
| 3.7 Överklagade .....                                              | 37        |
| 3.7.1 Svensk rätt.....                                             | 37        |

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.7.2 Artikel 6.1 Europakonventionen .....                               | 39        |
| 3.7 Verkställande av bygglov och inhibition .....                        | 41        |
| <b>4 Markrättigheter .....</b>                                           | <b>43</b> |
| 4.1 Inledning .....                                                      | 43        |
| 4.2 Äganderätt.....                                                      | 43        |
| 4.3 Rättsförhållanden mellan grannar .....                               | 46        |
| 4.4 Avtalsrättigheter.....                                               | 48        |
| 4.4.1 Avtalsservitut .....                                               | 48        |
| 4.4.2 Nyttjanderätt.....                                                 | 49        |
| 4.4.3. Sakrättslig verkan.....                                           | 49        |
| 4.5 Officialrättigheter.....                                             | 50        |
| 4.5.1 Servitut enligt fastighetsbildningslagen .....                     | 51        |
| 4.5.2. Servitut och gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen ..... | 53        |
| 4.5.4 Servitut enligt miljöbalken.....                                   | 55        |
| <b>5 Processmöjligheter .....</b>                                        | <b>58</b> |
| 5.1 Brottmål .....                                                       | 58        |
| 5.2 Tvistemål.....                                                       | 60        |
| 5.2.1. Fullgörelsetalan.....                                             | 60        |
| 5.2.2 Fastställsetalan .....                                             | 61        |
| 5.3 Fastighetsbestämning.....                                            | 62        |
| 5.4 Summarisk process .....                                              | 63        |
| 5.4.1 Vanlig handräckning .....                                          | 63        |
| 5.4.2 Särskild handräckning.....                                         | 64        |
| 5.5 Skadestånd .....                                                     | 66        |
| 5.5.1 Skadestånd på grund av eget vållande .....                         | 66        |
| 5.5.2 Skadestånd på grund av myndighetsutövning.....                     | 67        |

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.5.3 Skadestånd på grund av avtalsbrott.....                                                           | 68        |
| 5.6 Sammanfattande analys.....                                                                          | 69        |
| <b>6 Resultat enkätstudie från Sveriges kommuner .....</b>                                              | <b>71</b> |
| 6.1 När en bygglovsansökan är inkommen, undersöks markrättsliga förhållanden?<br>.....                  | 71        |
| 6.2 Påverkas bedömningen av de markrättsliga förhållandena? .....                                       | 72        |
| 6.3 Frågor utifrån olika scenario .....                                                                 | 74        |
| 6.4 Problem vid beslut om bygglov på grund av markrättigheter eller markrättsliga<br>förhållanden?..... | 78        |
| 6.5 Sammanfattande analys.....                                                                          | 79        |
| <b>7 Mål om markrättigheter och bygglov .....</b>                                                       | <b>81</b> |
| 7.1 PBL-mål.....                                                                                        | 81        |
| MÖD Mål nr P 5924-12 – Parkering på utfartsservitut.....                                                | 81        |
| MÖD Mål nr P 6575-16 – tillbyggnad ovanför avloppsledning .....                                         | 81        |
| MÖD Mål nr P 1069-14 – bygglov för ändrad användning som påverkar<br>parkeringsservitut.....            | 82        |
| MÖD Mål nr P 10636-14 – servitut och byggrätt .....                                                     | 82        |
| MÖD Mål nr P 2126-15 – bygglov beviljas på servitutsområde .....                                        | 83        |
| Kammarrätten i Stockholm Mål nr 3055-12 – bygglov och högspänningsledning<br>.....                      | 83        |
| Länsstyrelsen diariennr 403-6580-2017 E – bygglov som hindrar<br>tvättstugesservitut .....              | 83        |
| Sammanfattande analys.....                                                                              | 84        |
| 7.2 Tvistemål och brottmål .....                                                                        | 84        |
| Hovrätten för Västra Sverige Mål nr B 1927-15.....                                                      | 84        |
| Högsta domstolen Mål nr T 1857-17 .....                                                                 | 84        |
| Hovrätten över Skåne och Blekinge Mål nr T 717-16 .....                                                 | 85        |
| Hovrätten för Västra Sverige Mål nr T 3686-17 .....                                                     | 85        |

|                                                                                         |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Hovrätten för Övre Norrland Mål nr T 975-15 .....                                       | 86         |
| Sammanfattande analys.....                                                              | 87         |
| <b>8 Diskuterande analys.....</b>                                                       | <b>88</b>  |
| 8.1 Vilka är de rättsliga ramarna för hantering av bygglov samt markrättigheter ..      | 88         |
| 8.2 I vilken utsträckning beaktas befintliga markrättigheter vid bygglovsprövning ..... | 89         |
| 8.3 Vilka problem kan uppstå vid lovgivning utan hänsyn till markrättigheter? ....      | 91         |
| 8.4 Är reglerna rimliga? .....                                                          | 95         |
| <b>9 Slutsats .....</b>                                                                 | <b>98</b>  |
| <b>10 Referenser .....</b>                                                              | <b>102</b> |
| 10.1 Litteraturkällor .....                                                             | 102        |
| 10.2 Förarbeten .....                                                                   | 103        |
| 10.3 Rättsfall .....                                                                    | 104        |
| 10.4 Elektroniska källor .....                                                          | 105        |
| 10.5 Examensarbete .....                                                                | 105        |

Bilaga I: Lista över kommuner som deltagit i studien

Bilaga II: Enkätundersökningens utformning

Bilaga III: Komplet list fritextsvar



## 1 Inledning

*I detta kapitel presenteras bakgrunden till studien, dess syfte och frågeställningar samt hur studien har genomförts.*

### 1.1 Bakgrund

Bygglov söks hos kommunens byggnadsnämnd som fattar beslut om att bevilja, avvisa eller avslå en ansökan. Nämnden gör en prövning och kontrollerar bland annat de tekniska egenskapskraven samt lämplighet och lokalisering. Men hur långt sträcker sig denna prövningsram och vad händer när ett bygglov hamnar i konflikt med en civilrättsliga förhållanden? I *Bygglövsboken* av Annika Gustafsson<sup>1</sup> från 2017 konstateras att byggnadsnämndens prövning enbart skall grundas på PBL och inte gå in på civilrättsliga frågor så som servitut, nyttjanderätt eller ägande. Gustafsson skriver också att tjänstemännen bör upplysa sökanden om de konsekvenser som kan uppkomma om ett bygglov beviljas i strid mot en rättighet. Att byggnadsnämndens prövning inte skall omfatta civilrättsliga förhållanden är emellertid en regel som inte står utan undantag.

Om bygglov söks på mark där den sökande själv inte är ägare skall byggnadsnämnden – sedan en ändring i plan- och bygglagen 2011 – utreda vem som är lagfaren ägare på fastigheten för att ägaren skall underrättas och ges tillfälle att yttra sig. En ändring i plan- och bygglagen 2015 har även den gett en möjligen liberalare syn på civilrättsliga frågor i bygglovsprövningen. Ändringen innebär att bygglov inte får ges om det kan medföra en begränsning av en rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen – men gäller enbart bygglov som även innebär en liten avvikelse från detaljplan.

Intresset för ämnet väcktes under utbildningens sista kurs där en situation som uppstått i Göteborg diskuterades. Ett bygglov beviljades och i och med att byggnationen sattes igång så gick det inte längre att nyttja ett servitut som fanns i byggnaden. Vad är det alltså som skall innefattas i byggnadsnämndens lovprövning och hur de civilrättsliga förhållandena skall behandlas? Tas rättighetshavarnas intressen i beaktande vid bygglovsprövning och är det ens möjligt utifrån gällande lag och prejudikat? Står olika lagstiftningar mot varandra och kan ett bygglov därmed ”slå ut” ett servitut – eller ett kan servitut hindra ett bygglov? Problematiken är något som skall utredas i denna studie.

### 1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att undersöka hur markrättigheter hanteras vid bygglovsprövning i praktiken samt klargöra de rättsliga förutsättningarna för detta.

---

<sup>1</sup> Gustafsson (2017)

### 1.3 Frågeställningar

- Vilka är de rättsliga ramarna för hantering av bygglov och markrättigheter?
- I vilken utsträckning beaktas befintliga markrättigheter vid bygglovsprövning?
- Vilka problem kan uppstå vid lovgivning utan hänsyn till markrättigheter?
- Är reglerna rimliga?

### 1.4 Metod

#### 1.4.1 Litteraturstudie

Studiens teori skall ge en förståelse för ämnet och de resonemang som förs i analysen, diskussionen och slutsatsen. Inledningsvis görs en rättsdogmatisk tolkning av rättsläget. Den rättsdogmatiska tolkningen ger en bild av hur lagen skall tillämpas. Fokus läggs på tre delar: bygglov, markrättigheter och processmöjligheter. De tre områdena redovisas djupgående och grundar sig på faktainsamling från relevanta lagrum, förarbeten och övrig litteratur. Plan- och bygglagen, jordabalken, fastighetsbildningslagen, miljöbalken och lagen om betalningsföreläggande och handräckning analyseras särskilt noggrant. De juridiska informationstjänsterna Karnov och Zeteo med sina lagkommentarer har använts för att få en djupgående förståelse för vissa specifika lagrum.

Karnov och Zeteos söktjänst har även använts för att identifiera relevanta avgöranden i domstol. Sökord som *bygglov* i kombination med sökorden servitut, nyttjanderätt, ägande, fullgörelse och handräckning har använts.

#### 1.4.2 Fallstudie

En kvalitativ studie skall innehålla en fallstudie för att det studerade fenomenet skall kunna undersökas i sitt verkliga sammanhang. I denna studie handlar det om att förstå hur kommunerna behandlar markrättigheter under bygglovsprövningen. Detta är den rättssociologiska delen som beskriver hur tillämpningen av lagen ser ut i praktiken och varför den sker som den gör.

Utskick av enkätundersökningen skedde till samtliga 290 kommuner i Sverige. Av de 290 kommuner som tog emot enkätundersökningen svarade 63 kommuner. För en komplett lista över de kommuner som svarade samt frågornas utformning se bilaga I och II.

Enkätundersökningen skapades genom SurveyMonkey, ett undersökningsverktyg på internet. Mejladress till samtliga kommuner gavs genom en Excel-fil mottagen från Sveriges Kommuner och Landsting. Mejlen skickades till kommunernas

informationsmejl, exempelvis info@skurup.se, med uppmaning att vidarebefordra enkäten till den avdelning som hanterar bygglov. 70 kommuner hade avregistrerat sig från att ta emot mejl till sin informationsmejladress från SurveyMonkey – vilket gjorde att mejlen inte kom fram. Därmed söktes mejladresser upp manuellt genom kommunernas hemsidor till dessa och enkäten blev skickad direkt till en handläggare, utan behov av att vidarebefordra.

Sammanlagt sju frågor ingick i enkäten och var strukturerade på så vis att en generell överblick skulle fås av hur kommunerna behandlar markrättigheter vid bygglovsprövningen. Det målades även upp liknande scenario men med olika markrättigheter för att få en förståelse för hur olika markrättigheter kan behandlas i handläggningen av bygglov. Varje fråga hade två svarsalternativ, ja respektive nej, med möjlighet att lämna egna kommentarer angående den fråga som ställts.

Resultatet från de givna kommentarerna redovisas i sin helhet i bilaga III. Kommentarerna sammanfattades för att ge en mer övergripande bild. Ja respektive nej svaren sammanställdes utifrån i diagram i Excel.

### 1.5 Avgränsning

Beträffande plan- och bygglagstiftningen begränsas fokus främst till de kapitel och paragrafer som hanterar bygglov och därmed berörs detaljplan – som annars även är en stor del i PBL – ytterst lite. I många situationer där enbart bygglov tas upp gäller reglerna även för rivningslov och marklov, men författaren fokuserar på specifikt bygglov fortsättningsvis. Vid bygglov ställs krav i lag på de tekniska egenskaperna. Dessa kommer inte att beröras i rapporten.

I rapporten begränsas studien av reglerna i jordabalken – som är en omfattande balk – till att inte beröra hyra eller arrende utan tonvikt läggs på regler om servitut och partiella nyttjanderätter.

Olika möjligheter att driva en process civilrättsligt redovisas i rapporten för att få en kunskap gällande dessa. De kommer att redovisas utan preferensordning.

De rättsfall som tas upp kommer redovisas enbart utifrån den relevanta synvinkeln för rapporten. Andra avväganden kan ha gjorts för det domslut som resulterats i men redogörelsen kommer fokusera på specifikt civilrättsliga förhållanden som klaganden anses påverkas av bygglov.

I övrigt begränsas arbetet till att omfatta de lagar, regler, praxis och teorier som reglerar bygglov och markrättigheter samt de processmöjligheter som finns. Tonvikten i rapporten kommer att vara omfattningen av byggnadsnämndens prövning samt vilken rättslig tyngd de olika markrättigheterna har samt förhållandet mellan dessa två frågor.

## **1.6 Disposition**

Arbetet är indelat i kapitel som belyser syftet och frågeställningarna i en logisk ordningsföljd med tydliga avgränsningar för förståelse i de olika ämnesområdena och dess lagstiftning.

### *1 Inledning*

I detta kapitel presenteras bakgrunden till studien, dess syfte med frågeställningar, hur studien har genomförts och vilka avgränsningar som gjorts.

### *2 Juridisk grund*

I detta kapitel redovisas vissa juridiska begrepp för att ge en djupare förståelse inför kommande kapitel i rapporten.

### *3 Bygglov*

I detta kapitel förklaras de regler som finns gällande bygglov samt de regler som omfattar byggnadsnämnden vid prövningen av lov.

### *4 Markrättigheter*

Olika typer av markrättigheter finns i den svenska lagstiftningen. I kapitlet presenteras ett relevant urval av dessa och den lagstiftning som reglerar dem.

### *5 Processmöjligheter*

En konsekvens av att bygglov beviljas och sedan verkställs kan vara att någons rätt hindras. Det finns olika möjligheter att driva process för att återfå denna rätt. I detta kapitel presenteras några möjligheter som finns för processförande.

### *6 Resultat enkätstudie från Sveriges kommuner*

Detta kapitel presenterar resultatet av enkätundersökningen baserat på svar från de kommuner som svarat på den utskickade enkäten. Enkäten skickades ut till samtliga av Sveriges kommuner varav 63 stycken besvarade den – motsvarande cirka 22 procent. Inför enkätfrågorna kommer det rättsliga läget kortfattat beskrivas som en sammanfattning av den teori som presenterats tidigare i rapporten. En analys av enkätundersökningen presenteras sist i kapitlet.

### *7 Avgörande vid domstol*

I detta kapitel redovisas ett antal domstolsavgöranden som på olika sätt behandlar bygglovsärenden och olika situationer där någons rättighet påverkats. Ytterligare

rättsfall berörs i rapporten än specifikt under aktuellt kapitel, de har tagits med i löpande text i tidigare kapitel där det ansetts lämpligt.

### *8 Diskuterande analys*

I kapitlet finns en analys utifrån rapportens frågeställningar som diskuteras en i taget.

### *9 Slutsats*

I detta kapitel presenteras de slutsatser som dragits utifrån den teori, resultat och diskussion som framställts.

## 2 Juridiska begrepp

*I detta kapitel redovisas vissa juridiska begrepp för att ge en bredare förståelse inför kommande kapitel. Rapporten syftar till att ge en förståelse för den offentliga rättsliga prövningen som bygglövsprövningen är samt de civila rättigheter som servitut är för att se hur dessa samverkar eller motverkar varandra, varav aktuellt kapitel syftar till att ge en förståelse för de två rättsområdena. Kapitlet syftar därför till att ge en inledande förståelse för de olika rättsområdena och även andra rättsområden som processrätt och sakrätt eftersom dessa kommer beröras senare i rapporten.*

### 2.1 Civilrätt och offentlig rätt

Det brukas skiljas på civilrätt, också benämnt privaträtt, och offentlig rätt. I offentlig rätt uppträder stat och kommun som myndighet mot enskilda fysiska och juridiska personer. I civilrätten uppträder istället enskilda fysiska och juridiska personer mot varandra. Ett offentlighetsrättsligt subjekt kan dock handla civilrättsligt, genom köp, avtal eller dylikt. Stat eller kommun som t.ex. äger fastigheter kan i sådana fall ha samma ställning som en privat fysisk eller juridisk person.<sup>2</sup>

Den offentliga rätten kan i förhållande till den enskilde sägas vara *vertikal* och utgå från det allmänna – för att tillgodose allmänna intressen. Offentlighetsrätten omfattar även regler om de offentlighetsrättsliga subjektens förhållande till medborgarna och under begreppet räknas även bland annat förvaltningsrätt och processrätt.<sup>3</sup>

Privaträtten behandlar enskildes inbördes rättsförhållanden utifrån civilrättsliga regler. Privaträttsliga relationer kan i sin tur hävdas vara *horisontella* och tillgodose de enskilda parternas egna intressen samt grunda rättigheter och krav mellan parterna.<sup>4</sup>

Tom-Erik Madell hävdar i *Det allmänna som avtalspart* från 1998 att det är omöjligt att dra en skarp gräns mellan de två områdena privaträtt och offentlighetsrätt, förutom när en rör sig inom vissa otvetydiga kärnområden. Han hävdar att det får ses till en specifik situation och dess innehåll som visar vad som i just det aktuella fallet hänförs till offentlighetsrättsliga respektive privaträttsliga inslag. Analysen kan därmed bli av vikt för vilka delar av ett förhållande som utgör *beslut* och därmed kan prövas i förvaltningsdomstol eller special domstol, respektive vad som utgör en *tvist* som kan bedömas av allmän domstol.

### 2.2 Litispendens och res judicata

Rättskraft innebär, något förenklat, att en fråga som slutligt prövats av en domstol inte skall kunna omprövas i en ny efterföljande rättegång. Rättskraft är den egenskap hos

---

<sup>2</sup> Madell (1998) s. 43

<sup>3</sup> Madell (1998) s. 43

<sup>4</sup> Madell (1998) s. 44

ett rättsligt avgörande som innebär att det har fått sin slutgiltiga prövning. Denna orubblighet gäller bara avgöranden som inte längre kan överklagas och kommer till uttryck på olika sätt i olika typer av mål. I tvistemål innebär domens rättskraft att en ny talan om samma sak ska avvisas av domstolen utan prövning. I brottsmål består rättskraften i att ett nytt åtal för samma gärning som tidigare prövats genom en dom inte kan tas upp till prövning. Talan skall följaktligen avvisas om en part väcker talan i en fråga som redan är avgjord. Rättskraften blir därmed ett hinder för rättegång och kallas i sammanhanget för en doms negativa rättskraft – synonymt med negativ rättskraft är *res judicata*.<sup>5</sup>

Litispensens är ett processhinder som förbjuder två samtidigt pågående rättegångar om samma fråga. Bestämmelsens ändamål om litispensens är att den antas bidra till att två processer om samma fråga inte leder till motstridiga domar.<sup>6</sup>

Om exempelvis en servitutsfråga är föremål för prövning i en lantmäteriförrättning kan således inte samtidigt samma fråga tas upp för prövning av domstol. Inte heller kan samma fråga tas upp till prövning av en annan myndighet när servitutsfrågan redan avgjorts av lantmäterimyndigheten.<sup>7</sup>

### 2.3 Sakrätt

Begreppet sakrätt innebär rättsförhållandet eller ett avtalsförhållande som berör tredje man. Det finns i huvudsak tre typer av sakrätter:

- äganderätt
- säkerhetsrätt
- bruksrätt

För att avgöra vem som är ägare till viss egendom får vanliga civilrättsliga principer och regler tillämpas, dels obligationsrättsliga och dels sakrättsliga. De rättsregler som reglerar förhållandet mellan två avtalsparter är de obligationsrättsliga reglerna. Reglernas syfte är att lösa konflikter som kan uppstå mellan avtalsparterna. De sakrättsliga reglerna handlar om förhållandet till tredje man – de personer som står utanför avtalet. Sakrättsliga regler är tvingande och kan inte avtalas bort.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Pauli (2009) s. 740

<sup>6</sup> Pauli (2009) s.737

<sup>7</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 242

<sup>8</sup> Skatteverket (2018)

## 3 Bygglov

*I detta kapitel presenteras de regler som finns gällande bygglov samt de regler som omfattar byggnadsnämnden vid prövningen av lov.*

### 3.1 Inledning

I Plan- och bygglagen finns bestämmelser om planering och användning av mark, om genomförandet av planer och om tillstånd för uppförande av byggnader och anläggningar. Planläggning enligt plan- och bygglagen kan ske på olika detaljnivåer och få olika effekter för markägarens rätt att förändra, eller skyldighet att bevara, den pågående markanvändningen, vilket följer av lagens första paragraf tillsammans med det allmänna syftet med lagen<sup>9</sup>:

#### **1 kap 1 § PBL**

*I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.*

För nybyggnad, tillbyggnad och vissa andra ändringar av byggnader krävs vanligtvis bygglov. Inte alla åtgärder kräver bygglov men där det istället finns en skyldighet att anmäla åtgärden till byggnadsnämnden. En ansökan om bygglov handläggs och beslutas av byggnadsnämnden i en kommun. Ansökan skall innehålla de uppgifter, inklusive ritningar och andra handlingar, som behövs för att ansökan skall kunna handläggas och beslut fattas.<sup>10</sup> Vad som behövs för byggnadsnämndens prövning beror på projektets karaktär och omfattning. Nämnden får däremot inte kräva mer ingående redovisning av byggprojektet, t.ex. i form av ritningar och andra handlingar än vad som behövs för att de skall kunna behandla ärendet.<sup>11</sup>

### 3.2 Förutsättningar för bygglov

Plan- och bygglagen bygger på principen att byggnadsnämnden är skyldig att bevilja lov om åtgärden uppfyller de krav som ställs. Bestämmelsen om att bygglov skall ges regleras dels i 9 kap 30 §, för lov inom detaljplan, och dels i 9 kap 31 § PBL för lov utanför detaljplan. I paragraferna anges de krav som skall vara uppfyllda för att lov skall kunna beviljas – byggnadsnämnden måste följaktligen besluta om att bevilja lov om de uppräknade villkoren i paragraferna föreligger.<sup>12</sup> Om byggnadsnämnden

---

<sup>9</sup> Julstad (2014) s. 57

<sup>10</sup> Wahlberg (2015) s. 51

<sup>11</sup> Prop. 1985/86:1 s. 84

<sup>12</sup> Gustafsson (2017) s. 50

beslutar att neka en bygglovsansökan gäller deras motiveringsskyldighet vilket innebär att om ett beslut kan antas påverka någons situation på ett inte obetydligt sätt skall det innehålla en klargörande motivering, vilket regleras i 32 § FL.<sup>13</sup> I plan- och bygglagens åttonde kapitel ställs krav på utformning och de tekniska egenskaperna av byggnadsverket för att bygglov ska ges. I plan- och bygglagens andra kapitel regleras allmänna och enskilda intressen, de krav som följer där måste vara uppfyllda för att bygglov skall ges. De allmänna principerna och utgångspunkterna för såväl lokalisering av bebyggelse som bebyggelsemiljöns utformning anges i kapitlet. De allmänt hållna bestämmelserna preciseras vid planläggning och i beslut om bygglov. Därvid sker även en avvägning mot eventuella motstående enskilda intressen. Vid bygglovsprövning inom område med detaljplan har prövning enligt det andra kapitlet redan till viss del skett i planprocessen. Utanför plan kan det således bli fråga om prövning av samtliga krav i kapitlet.<sup>14</sup> Avvägningen av allmänna och enskilda intressen – proportionalitetsprincipen – innebär att det alltid skall finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. I och med införandet av den nu aktuella plan- och bygglagen innebär denna avvägning en skärpning från den äldre plan- och bygglagen. Anledningen var att Europakonventionen blivit en del av svensk rätt.<sup>15</sup>

För bygglov inom detaljplanelagt område ställs samma krav som för lov utanför detaljplan, men med kravet att åtgärden även överensstämmer med detaljplanen. I detaljplan regleras vad som får göras på sin fastighet, ofta finns en byggrätt. Byggrätt innebär att det i planen framgår hur mycket och vad som får byggas på fastigheten. Byggrätten får inte tas ifrån fastighetsägaren utan särskilda skäl och det finns då regler för ersättning för fastighetsägaren.<sup>16</sup> En detaljplan skall vara utformad så att skälig hänsyn tas till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande, detta regleras i 4 kap 36 § PBL. Bestämmelsen innebär en precisering av kravet i 2 kap 1 § PBL – proportionalitetsprincipen som innebär avvägningen mellan allmännas och enskildas intressen.

#### **9 kap 30 § PBL**

*Bygglov ska ges för en åtgärd inom ett område med detaljplan, om*

- 1. den fastighet och det byggnadsverk som åtgärden avser*
  - a) överensstämmer med detaljplanen, eller*
  - b) avviker från detaljplanen men avvikelsen har godtagits vid en tidigare bygglovsprövning enligt denna lag eller äldre bestämmelser eller vid en fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § första stycket andra meningen fastighetsbildningslagen (1970:988),*
- 2. åtgärden inte strider mot detaljplanen,*

---

<sup>13</sup> Ahlström, Förvaltningslagen (2017:900) Karnov

<sup>14</sup> Blomberg & Gunnarsson, Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap Karnov

<sup>15</sup> Didón m.fl., Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 1 § Zeteo

<sup>16</sup> Gustafsson (2016) s 40

3. åtgärden inte måste avvakta att genomförandetiden för detaljplanen börjar löpa, och
4. åtgärden uppfyller de krav som följer av 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 §§ samt 8 kap 1 §, 2 § första stycket 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§.

Enligt 9 kap 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför detaljplanlagt område så länge åtgärden inte kräver att planläggning görs och om de krav som ställs i lagtext är uppfyllda. Om platsen inte omfattas av detaljplan avser prövningen både åtgärdens lämplighet och tillåtlighet, dvs att den sökta åtgärden inte strider mot plan- och bygglagens bestämmelser om allmänna och enskilda intressen om lokalisering och om placering, områdespåverkan och utförande. När det finns en detaljplan har kommunen redan prövat markens lämpliga användning och allt som behöver prövas är åtgärdens övriga planöverensstämmelse i form av placering och utformning.<sup>17</sup>

#### 9 kap 31 § PBL

Bygglov ska ges för en åtgärd **utanför** ett område med detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap och 8 kap 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

I tabell 2 finns en kortare genomgång av vad de olika paragraferna i plan- och bygglagens andra kapitel innehåller som innebär en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen.

#### 2 kap Kortfattat innehåll

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 § | Hänsyn ska tas till allmänna och enskilda intressen. Vid avvägning mellan allmänna och enskilda intressen skall proportionalitetsprincipen tillämpas. Principen innebär att det alltid skall finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga, och de konsekvenser beslutet får för motstående enskilda intressen. |
| 2 § | Miljöbalkens hushållningsbestämmelser (riksintressen mm) ska tillämpas på beslut enligt PBL.                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3 § | Paragrafen anger en uppräkningslista av vad – med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden – som skall främjas vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL.                                                                                            |
| 4 § | Lämplighetskrav: Mark får bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Paragrafen tar sikte på åtgärder som innebär en <i>förändring</i> av markanvändningen.                                                                                                                                        |
| 5 § | Lokaliseringskravet: Markens lämplighet för ändamålet utifrån omgivande                                                                                                                                                                                                                                                          |

<sup>17</sup> Wahlberg (2015) s. 29

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | faktorer som kan tänkas påverka den aktuella byggåtgärden negativt. Fem punkter med olika kategorier räknas upp som skall tas i beaktande vid lämpligheten av marken för åtgärdens ändamål. En precisering av 4 § för att bestämmelsen inte skall få ett större tillämpningsområde än vad som är avsikten.                                                                                                               |
| 6 §   | Lämpligheten kring byggnadsverkets närmre placering och utformning på mark som bedömts lämplig för ändamålet. Byggnation skall på ett eller annat sätt ”smälta in” i den omgivande miljön, hänsyn skall tas till naturvärden, samt skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser, och behov av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden. |
| 6 a § | Precisering i fråga om vilka grundläggande hälsoaspekter som ska beaktas vid planläggning och lovprövning. Bedömningen skall utgå från vad människor i allmänhet anser vara en olägenhet.                                                                                                                                                                                                                                |
| 7 §   | Endast aktuell vid planläggning. Ett förtydligande vad gäller sammanhållen bebyggelse, att det måste finnas gator, torg samhällsservice mm.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 8 §   | Bestämmelsen är enbart tillämplig vid planläggning eller lov när byggnadsverk placeras under markytan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 9 §   | Omgivningskravet: Bestämmelsen syftar till att tydligt ange att hänsyn skall tas till omgivningen vid lokalisering, placering och utformning av bebyggelse – betydande olägenhet får inte orsakas omgivningen.                                                                                                                                                                                                           |
| 10 §  | Miljökvalitetsnormerna i 5 kap MB eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av MB 5 kap ska följas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 11 §  | Om planläggning eller annan prövning också har prövats, eller ska prövas enligt annan lag ska det samordnas med det andra arbetet <sup>18</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk får inte orsaka ”betydande olägenhet” i omgivningen enligt 2 kap 9 § PBL:

## 2 kap 9 § PBL

*Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen 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*

En ansökan kan därmed komma att avslås trots att åtgärden stämmer överens med detaljplan, om åtgärden utgör en betydande olägenhet för en granne. Olägenheten måste vara något som en person uppfattar som en nackdel och ett problem som inte är helt försumbart. Exempel på betydande olägenhet är att grannfastigheten helt eller till stor del förlorat sin utsikt, även buller, insyn eller skuggning är sådant som den

<sup>18</sup> Blomberg & Gunnarsson, Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap Karnov

enskilde kan uppfatta som störande.<sup>19</sup> I RÅ 1991 ref. 46 vägrades bygglov trots åtgärden inte stred mot detaljplan då åtgärden ansågs medföra betydande olägenhet för grannen i form av försämrade sjöutsikt.

Även om den sökta åtgärden strider mot detaljplan kan bygglov beviljas. Det krävs då att den åtgärd som avviker från detaljplan är *liten* och att planens syfte inte motverkas, vilket regleras i 9 kap 31b § PBL. Vad liten avvikelse innebär är i sig ett stort ämne som inte kommer beröras mer i denna rapport. Ett undantag från att bygglov kan beviljas när det innebär en liten avvikelse från detaljplan finns i 9 kap 31e § PBL som trädde i kraft den 1 januari 2015. Paragrafen innebär en begränsning vad gäller möjligheten att godta avvikelser från detaljplan enligt paragraferna 31b och 31c, samma lag och kapitel. Bygglov får inte ges om det innebär en betydande miljöpåverkan eller *begränsning av rättigheter* eller pågående verksamhet i omgivningen. Med termen rättigheter avses exempelvis servitut och bygggrätt. Paragrafen kompletterar kravet i 2 kap 9 § PBL om placering, och utformning av byggnadsverk – att det ej får medföra betydande olägenhet för omgivningen. ”Omgivningen” syftar i första hand på de fastigheter eller tomter som ligger i direkt anslutning till den plats där den aktuella åtgärden är tänkt att utföras – det är dock ej nödvändigt. Även andra paragrafer infördes samtidigt som 9 kap 31e § vilka innebär en utvidgning och precisering av möjligheten till avvikelser från detaljplan. Möjligheten till avvikelser vidgades och preciserades för att åtgärder som tillgodoser ett angeläget gemensamt behov, ett allmänt intresse samt avvikelser som innebär en sådan annan användning som utgör ett lämpligt komplement till den användning som har bestämts i planen. Avvikelserna måste bedömas i förhållande till detaljplanens utformning i övrigt eftersom även begränsade avvikelser kan påverka grannars möjlighet till pågående eller planenlig markanvändning. Ett kriterium för att avvikelser skall godtas är således att avvikelsen inte begränsar någon annans rättighet.<sup>20</sup>

En bostadsrättsinnehavare som söker bygglov behöver, förutom beviljad bygglovsansökan, även godkännande från bostadsrättsföreningens styrelse om åtgärden innebär ingrepp eller förändring av lägenheten, vilket regleras i 7 kap 7 § BrL. Om åtgärden innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall beslut om åtgärden fattas på föreningsstämman vilket regleras i 9 kap 15 § BrL. Normalt behöver stämman inte besluta om reparation och underhåll, om inte annat bestämts i stadgarna.<sup>21</sup> En styrelse eller föreningsstämman kan därmed hindra att en beviljad bygglovsansökan verkställs, vilket gjordes i NJA 2009 s. 550. Där hade bygglov redan beviljats för två balkonger, när en tredje bostadsrättsinnehavare ansökte om bygglov för balkong nekade både styrelse och stämman begäran att bygga med hänvisning till att fastighetens fasad skulle förvanskas. HD ansåg att föreningens beslut varit sakligt motiverat och säger följande angående det beviljade bygglovet:

---

<sup>19</sup> Gustafsson (2016) s. 85

<sup>20</sup> Prop. 2013/14:126 s. 184

<sup>21</sup> Flodin, Bostadsrättslagen (1991:614), 9 kap 15 § Karnov

*"Föreningens beslut får vidare anses ha stöd i de riktlinjer för byggnader kring torget som kommunen har fastslagit. Att byggnadsnämnden likväl har meddelat bygglov ändrar inte denna bedömning."*

HD uttalar sig även att föreningen inte utan stöd i stadga eller lagstiftning får behandla medlemmarna olika. Eftersom föreningen haft objektiva skäl för att behandla den tredje ansökan om balkong olika så är det inte otillåtet.

Ett beslut om bygglov upphör att gälla om åtgärden som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft. Ett beslut om bygglov kan inte återkallas eller upphävas då det i förvaltningsrättslig mening är ett gynnande beslut. Ett gynnande beslut innebär att det är till fördel för den som sökt det.<sup>22</sup> Ett beslut om avslag hindrar däremot inte sökanden från att ansöka om bygglov hur många gånger som helst. Detta följer av att enligt förvaltningsrättsliga principer om att beslut om avslag vanligtvis inte vinner rättskraft. Res judicata som innebär att en fråga som prövats och vunnit rättskraft inte kan prövas på nytt blir således inte tillämplig inom avslag för bygglov.<sup>23</sup>

### 3.3 Omfattning av byggnadsnämndens prövning

#### 3.3.1 Nuvarande lagstiftning

Vid handläggning av bygglovsärenden måste såväl plan- och bygglagens som förvaltningslagens regler tillämpas. Plan- och bygglagen är en speciallag och därmed är dess regler styrande i första hand. Om det saknas bestämmelser i plan- och bygglagen täcker förvaltningslagen upp dessa. Förvaltningslagen innehåller bestämmelser om ärendehantering och förhållandet mellan myndigheter och enskilda.<sup>24</sup>

Byggnadsnämndens prövning av bygglovsärendet skall grundas på plan- och bygglagen. Nämnden skall inte gå in i civilrättsliga frågor, så som servitut, enligt Annika Gustafsson i *Bygglovsboken* från 2017. Även om byggnadsnämnden inte skall ta hänsyn till servitut bör däremot sökande bli upplyst om de konsekvenser som kan uppkomma om ett bygglov beviljas i strid mot en nyttjanderätt på fastigheten. Som följd kan bli en tvist om nyttjanderättens bestånd som kan medföra ekonomiska konsekvenser för den sökande. Kommunen kan följaktligen, på grund av felaktiga upplysningar, bli krävd på skadestånd på grund av orsakad skada för den sökande. Om bygglovet medför en avvikelse från detaljplan och även medför en begränsning av en rättighet, så får det inte bygglov beviljas, detta enligt 9 kap 31e § PBL. I och med införandet av denna paragraf 2015 har kommunen ålagts en viss skyldighet att

---

<sup>22</sup> Gustafsson (2017) s. 150

<sup>23</sup> Gustafsson (2017) s. 181

<sup>24</sup> Gustafsson (2017) s. 26

utreda vilka rättigheter som kan beröras av ett bygglov, och därmed fått en viss utökad undersökningsplikt jämt emot innan paragrafens införande.<sup>25</sup>

Den som ansöker om bygglov – sökanden – behöver själv inte vara ägare till den fastighet som lov söks på. Den sökande måste inte heller visa upp fullmakt eller dylikt från fastighetens ägare för att ha rätt att göra ansökan. Byggnadsnämnden behöver inte utreda om en sökande som uppger sig vara hyresgäst eller arrendator verkligen är det. Däremot måste byggnadsnämnden ta reda på vem som är lagfaren ägare till fastigheten och underrätta denne och ge tillfälle att yttra sig – regeln om att informera fastighetsägaren tillkom först 2011 och regleras i 9 kap 26 § PBL.<sup>26</sup> Tidigare motsvarades bestämmelsen till viss del av 8 kap 22 § ÄPBL. Utformningen i den äldre plan- och bygglagen gjorde att byggnadsnämnden inte behövde höra part även om det i det enskilda fallet var uppenbart att parten skulle beröras av den åtgärd som ärendet gällde – part kunde vara fastighetsägare som ej var sökande. I 10 § och 25 § FL regleras parter rätt att få del av uppgifter och tillfälle att yttra sig innan beslut fattas. I 33 § FL finns bestämmelser om parts rätt att få underrättelse om det beslut som fattats och berör denne. Bestämmelserna gäller dock inte om det finns särskilda avvikande bestämmelser i speciallag – vilket var fallet innan 9 kap 26 § PBL infördes. För att den nya plan- och bygglagen skulle överensstämma med förvaltningslagens regler när det gäller att part skall få del av det som tillförts ärendet och få möjlighet att yttra sig över det infördes regeln om att fastighetsägaren skall underrättas och få möjlighet att yttra sig. Ytterligare anledning till införandet av paragrafen var att den reglering som fanns tidigare innebar att den som tidigare var att betrakta som part i ett lovärende inte hördes innan beslutet som berört denne fattats. Eftersom personen inte behövde underrättas om beslutet fick personen kännedom om det genom verkställandet, personen kunde dock fortfarande ha rätt att överklaga. Då parten inte delgetts började inte heller någon besvärstid att löpa och överklagandet kunde därmed inte inkomma för sent och därmed avslås vilket var till nackdel för både berörda enskilda parter och för prövande myndigheter.<sup>27</sup>

Om sökanden inte är fastighetsägare krävs förutom beviljat lov och startbesked att fastighetsägaren ger tillstånd för att få bygga. Tillståndet är ett civilrättsligt avtal mellan byggherren och fastighetsägaren och har inget med bygglovet att göra. Beslut om lov kan således fattas utan att fastighetsägaren gett sitt tillstånd för att bygga.<sup>28</sup>

En prövning av en ansökan enligt plan- och bygglagen är en offentligrättslig prövning och det finns inga krav på att sökande skall ha någon civilrättslig förfoganderätt över den berörda mark som ansökan om lov avser. Byggnadsnämnden kan inte avslå ett bygglov enbart på den grund att fastighetsägaren motsätter sig ett bygglov på sin mark – som någon annan har sökt.<sup>29</sup> I RÅ 2006 not. 6 uttalar sig Regeringsrätten som följande i en sådan situation:

---

<sup>25</sup> Gustafsson (2016) s. 41

<sup>26</sup> Didón m.fl., Plan- och bygglagen (2010:900) 18 kap 26 § Zeteo 2018-05-14

<sup>27</sup> Prop. 2009/10:170 del 1 s. 280

<sup>28</sup> Boverket (2017)

<sup>29</sup> Blomberg & Gunnarsson, Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 26 § Lexino 2015-12-31

*”Ett beslut om bygglov innebär inte ett ställningstagande till frågan om sökanden har uppfyllt alla de krav som kan finnas för att få byggas på en viss plats. En fråga som inte prövas i ärenden om bygglov är om den som ansöker om bygglov har rätt att förfoga över den mark ansökan avser.”*

RÅ 1975 ref. 99 berör en liknande situation. Ägaren till ett fritidshus sökte bygglov för om- och tillbyggnad av uthus och fritidshus. Byggnaderna var på ofri grund och fastighetsägaren motsatte sig ansökan och framhöll att det dessutom saknades avtal om arrende av marken som byggnaden uppförts på. Regeringsrätten kom fram till att trots äganderättsförhållandena var tvistiga så kunde inte ansökan avvisas, då det inte var uppenbart att sökanden saknade intresse av ansökningens prövning. Att sökandens förfogande över marken inte var uppenbart var följaktligen inte skäl nog att avslå ansökan.

Plan- och bygglagen är en offentligrättslig lag. Däremot torde civilrättsliga situationer och uppgörelser kunna beaktas vad gäller om en viss olägenhet verkligen är betydande i lagens mening menar Jesper Blomberg och Pontus Gunnarsson i kommentar i Karnov till 2 kap 9 § PBL. Att en fastighet påverkas av en värdeminskning av en annan fastighets verkställande av bygglov torde kunna åberopas som stöd för att en olägenhet är betydande. 2 kap 9 § syftar dock inte till att ta upp alla typer av civilrättsliga tvister. Var den här gränsen går är dock svårt att avgöra. Alla typer av olägenheter är inte olägenheter i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL och sådana olägenheter får prövas i civilrättslig ordning. Däremot torde inte det omvända gälla – att det som går att pröva civilrättsligt inte kan vara en olägenhet i den mening som avses i 2 kap 9 § PBL.<sup>30</sup>

### 3.3.2 Tidigare lagstiftning

I föregångaren till Plan- och bygglagen, Byggnadslag 1947, krävdes att den som ansökte om byggnadslov kunde bevisa att denne förfogande över tomtplatsen eller var berättigad att utföra arbetet. Bestämmelsen fick ingen motsvarighet i efterföljande Byggnadslag. I utredningen inför den nya lagen angavs att anledningen var att bestämmelsen i många fall varit föremål för tvekan. Äganderättsförhållandena var inget som ändrade byggnadslovet och därmed inget behövligt i prövningen menade utredningen. De påtalade även att det kunde vara direkt olämpligt att pröva äganderättsförhållandena genom att då ge den sökande en felaktig föreställning om innebörden av ett beslut rörande bygglov. Däremot ansåg utredningen att oavsett förekomsten av en sådan bestämmelse hade byggnadsnämnden rätt – men ej obetingad skyldighet – att avvisa sådana ansökningar som med hänsyn till äganderättsförhållandena uppenbarligen saknat mening, samt att vid behov begära en sökande uppgifter om dessa förhållanden. I utredningen uttalas följande:<sup>31</sup>

---

<sup>30</sup> Blomberg & Gunnarsson, Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 9 § Lexino 2018-01-01

<sup>31</sup> SOU 1957:21 s. 260

*”Än mindre bör det anses vara nämndens uppgift att pröva, huruvida den som äger marken möjligen är förhindrad att utnyttja den för det tillämnat ändamål med hänsyn till därå vilande servitut eller andra förpliktelser av privaträttslig natur. Enligt utredningens mening bör det anses falla helt utanför nämndens kompetens att befatta sig med dylika frågor.”*

### 3.4 Nämndens upplysningsskyldighet och samordning av prövning

När åtgärder kräver tillstånd enligt olika lagar och av olika myndigheter är frågan i vilken ordning tillståndsprövningen skall göras. Hur skall beslut enligt olika lagar bringas i samklang med varandra? I remissyttrandena inför ÄPBL framfördes olika åsikter i frågan. Vissa instanser menade att tillstånd enligt speciallag skall föreligga innan bygglov ges, medan andra hävdade att bygglov skall finnas innan slutgiltig prövning enligt speciallag görs. Rent praktiskt finns det ingen regel utan i princip står det en sökande fritt att ansöka om tillstånd i den ordning hen själv bedömer lämpligt.<sup>32</sup>

Enligt 2 kap 11 § PBL skall den som handlägger ärenden enligt plan- och bygglagen, som även ska prövas eller har prövats av annan lag, samordna arbetet med den andra prövningen. Det kan vara tillstånd som krävs enligt exempelvis miljöbalken eller kulturmiljölagen för att på så vis undvika dubbelprövning. En precisering av paragrafen finns i 9 kap 23 § PBL. Vissa ansökningar om lov kräver anmälan till kommunen enligt föreskrifter som meddelats med stöd av 9 kap 6 § MB, bland annat ärenden om miljöfarlig verksamhet. I sådant fall ska byggnadsnämnden underrätta miljönämnden om sitt ärende och därefter är nämnderna skyldiga att samordna handläggningen av ärendena. Beslutet skall meddelas i ett sammanhang vilket regleras i 9 kap 24 § PBL.<sup>33</sup>

I 9 kap 23 § PBL regleras den upplysningsskyldighet som byggnadsnämnden har. Denna serviceskyldighet innebär att byggnadsnämnden måste upplysa sökande om den åtgärd som avses med ansökan också kräver tillstånd av, eller anmälan till, någon annan myndighet. Det vanligaste tillstånd som kan behöva sökas är dispens från strandskyddet. Det är däremot den sökande som har det yttersta ansvaret för att nödvändiga tillstånd enligt annan lagstiftning finns.<sup>34</sup> I propositionen till den äldre plan- och bygglagen ansåg lagrådet att erinran inte får bli innehållslös. Lagrådet anförde vidare att för att erinran skall fylla sin funktion bör byggnadsnämnden ange de författningar som nämnden vid sin granskning av handlingarna funnit att sökanden har att beakta och att denna upplysning borde ske innan beslut fattas i lovärendet. En sådan förteckning fanns reglerad i byggnadsstadgans 56 §. Denna togs bort inför ÄPBL då det ansågs bidra till en osäkerhet i ansvarsfördelning mellan den sökande och byggnadsnämnden. Ett bygglov innebär inte något slutligt besked från samhället

---

<sup>32</sup> Prop. 1985/86:1 s. 453

<sup>33</sup> Gustafsson (2016) s 37

<sup>34</sup> Blomberg & Gunnarsson, Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 23 § Karnov

om att det inte finns några hinder mot att bygga eller vidta andra åtgärder – varför behovet av en motsvarighet till 56 § BS inte ansågs nödvändig. Någon skyldighet föreligger inte byggnadsnämnden att se till att tillstånd från andra organ finns innan bygglov kan ges. Däremot ingår det i byggnadsnämndens serviceuppgift att upplysa sökanden om att det vid sidan av bygglovet kan finnas andra tillstånd som hen är tvungen att söka.<sup>35</sup>

I 9 kap 40 § PBL finns en hänvisning till upplysningsskyldigheten i 23 § samma kapitel. I paragrafens andra stycke står följande:

**9 kap 40 § andra stycket**

*Lovet skall också innehålla de villkor och upplysningar som följer av 23, 36, 37 och 38 § eller behövs i övrigt.*

De villkor som kan tas in i ett beslut om bygglov kan vara att en viss byggnad skall rivas innan eller att ersättning för gator skall betalas. I vissa fall kan även villkor om att särskilda skyddsåtgärder skall vidtas när byggåtgärderna utförs. Byggnadsnämnden kan endast föreskriva villkor som har stöd i plan- och bygglagen.<sup>36</sup> Om nämnden erinrar om att förutsättningar för en åtgärd som gäller enligt annan lag, exempelvis civilrättsligt, skall det framgå att det enbart är upplysningar eftersom krav av sådana slag inte kan knytas till den byggnadsrättsliga regleringen i plan- och bygglagen. Detta föranledde JO då en byggnadsnämnd i flera beslut om marklov som villkor angivit att områdena fick utnyttjas bara under förutsättning att nyttjanderättsavtal upprättades med respektive markägare.<sup>37</sup>

### 3.5 Startbesked och slutbesked

Även om bygglov getts, eller anmälning gjort för bygglovsbefriade åtgärder, får inte åtgärden påbörjas förrän byggnadsnämnden gett startbesked, enligt 10 kap 3 § PBL. Förutom de krav som finns för att få en bygglovsansökan beviljad bör det även kontrolleras att åtgärderna kan komma att uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter meddelade med stöd av lagen. Byggnadsnämnden skall inte pröva om åtgärden uppfyller kraven enligt andra lagar. Däremot har byggnadsnämnden en skyldighet att upplysa sökande om dessa krav. Huvudmotivet med startbesked är att byggnadsnämnden skall kunna ingripa i ett tidigt skede, innan ”olagliga” åtgärder har genomförts. Situationer när byggnadsnämnden har anledning att inte ge startbesked kan vara att energibalansberäkningar visar att energihushållningskraven inte kommer att kunna klaras, att en stormkonstruktion inte är tillräckligt stabiliserad eller att utrymningsvägarna inte uppfyller föreskrivna krav på utrymningstrygghet.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Prop. 1985/86:1 s. 737

<sup>36</sup> Prop. 1985/86:1 s. 739

<sup>37</sup> Didón m.fl, Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 40 § Zeteo 2017-12-07

<sup>38</sup> Prop. 2009/10:170 s. 317

Möjligheten att överklaga startbesked regleras i 13 kap 15 § PBL och fick sin nuvarande lydelse 2016. Startbesked anses, till skillnad från beslut om lov, endast beröra sökande respektive anmälaren – främst eftersom startbesked huvudsakligen syftar till att säkerställa de tekniska egenskapskraven. I beslut om lov torde detta väsentligen stämma då grannar och övriga berörda i ärendet har möjlighet att överklaga själva lovbeslutet. Begränsningen i rätten att överklaga infördes för att undvika att samma krets som har rätt att överklaga ett beslut om lov även skulle kunna få rätt att överklaga beslut om startbesked. I fråga om anmälningsärenden blir begränsningen i 13 kap 5 § PBL problematisk då det inte finns något bygglovsärende att överklaga. Bestämmelsen får uppfattas som att det i anmälningsärenden inte finns någon som får överklaga nämndens beslut om startbesked.<sup>39</sup> Men MÖD meddelade 2016 dom i två mål (P 7514-15 och P 1948-15) om rätt att överklaga beslut om startbesked och vidgade därmed kretsen och frångick ordalydelsen i 13 kap 5 § PBL. Av domarna framkom att äganderätten omfattas av den enskildes rätt att få använda sin fastighet och en begränsning i en sådan rätt rör den enskildes civila rättigheter i den mening som avses i artikel 6.1 Europakonventionen, mer om Europakonventionen och dessa dommar i avsnitt 3.8.2.

Vid krav på bygglov, liksom krav på anmälan, gäller krav på bland annat kontrollplan för kontrollen av byggåtgärden, kontrollansvarig och krav på slutbesked och slutsamråd för att byggnaden skall få tas i bruk, enligt 10 kap 34 § PBL. Om byggnadsnämnden konstaterar att byggnaden inte uppfyller gällande krav, efter det att byggnaden tagits i bruk, kan det finnas visst utrymme för nämnden att ingripa i efterhand, genom att exempelvis förelägga fastighetens ägare att vidta rättelse enligt 11 kap 20 § PBL.<sup>40</sup>

### 3.6 Sakägare under handlägningsprocessen

När en bygglovsansökan innebär en avvikelse från en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller om det är mark som ej blivit planlagt, måste byggnadsnämnden underrätta de som är sakägare enligt 9 kap 25 § PBL. En hänvisning till 5 kap 11 § första stycket 2 och 3 punkten PBL beskriver vilka dessa är och att de skall ges tillfälle att yttra sig. Punkterna beskriver vilka som skall få yttra sig som följande:

- kända sakägare och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs.
- kända organisationer av hyresgäster som har avtal om förhandlingsordning för en berörd fastighet eller, om någon förhandlingsordning inte gäller, som är anslutna till en riksorganisation inom vars verksamhetsområde en berörd fastighet är belägen.

---

<sup>39</sup> Prop. 2014/15:122 s. 40

<sup>40</sup> Prop. 2013/14:127 s. 57

Regleringen syftar till att en fastighetsägare, boende och andra som berörs av en planerad byggåtgärd ska få tillfälle att lämna sina synpunkter innan lov beviljas – dock ej om det är en planenlig åtgärd. Synpunkter från berörda anses utgöra en så pass viktig del av beslutsunderlaget vid bedömning om bland annat tillräcklig hänsyn tagits till omgivningen.<sup>41</sup> Det är byggnadsnämndens uppgift att underrätta grannar i de fall där den sökta åtgärden innebär en planavvikelse, eller det rör sig om lov utanför detaljplanlagt område. Att grannar har givit ett medgivande till åtgärden hindrar dem däremot inte från att senare överklaga, vilket HD fastslog 2014 i mål T 5554-13.

Till kända sakägare räknas rågrannar, dvs grannar med gemensam tomtgräns, samt grannar på andra sidan mindre gator och vägar. Även grannar som är ägare till fastigheter eller innehavare av någon annan särskild rätt än hyresrätt i fastighet och vilkas rättigheter är inskrivna i fastighetsregistret. Uttrycket ”kända sakägare”, vilket tydliggörs i propositionen till den äldre plan- och bygglagen, kommer från att det för byggnadsnämnden kan vara i det närmaste omöjligt att ta reda på varje rättighetshavare som berörs av ett visst ärende och därmed bör känd sakägare normalt räknas den vars rättighet som är inskriven i fastighetsregistret.<sup>42</sup>

Byggnadsnämndens underrättelseskyldighet gäller således sakägare, hyresgäster, bostadsrättshavare och boende på den fastighet som ansökan avser och på omgivande fastigheter. Hyresgäster, bostadsrättshavare och boende skall underrättas om en ansökan om de berörs av den. De som är sakägare ingår *alltid* i underrättelseskyldigheten, till skillnad från hyresgäster m.m.. Vad som menas med sakägare definieras inte i PBL, men enligt rättspraxis är rågrannar alltid att bedöma som sakägare – övriga sakägare blir en bedömningsfråga utifrån varje enskilt fall. Ägare av byggnad på ofri grund samt innehavare av särskild rätt till mark, som exempelvis servitut, som gränsar till den fastighet vilken en åtgärd skall utföras är inte att betrakta som rågranne.<sup>43</sup>

Enligt 9 kap 26 § PBL så måste även sökande och fastighetsägaren underrättas om vad andra tillfört ärendet och fått lov att yttra sig, om det inte är uppenbart onödigt. I ÄPBL omfattades inte fastighetsägaren av underrättelseskyldigheten och eftersom personen inte behövde underrättas om beslutet fick personen istället kännedom om beslutet först vid beslutets verkställande.<sup>44</sup>

### 3.7 Delgivning och kungörelse av bygglov

När bygglovsbeslutet är fattat skall beslutet delges sökanden och annan part, om det inte är uppenbart obehövligt – detta regleras i 9 kap 40 § PBL. Med ”annan part” menas fastighetsägaren, om det inte är denne som är sökanden, arrendator eller annan

---

<sup>41</sup> Blomberg och Gunnarsson, Plan- och bygglagen (2010:900) 9 kap 25 § Lexino 2018-01-01

<sup>42</sup> Prop. 1985/86:1 s. 731

<sup>43</sup> Boverket (2016) s. 8

<sup>44</sup> Prop. 2009/10:170 s. 281

rättighetsinnehavare. Dessa skall delges även om de inte yttrat sig i ärendet. Vidare skall även de som anges i 9 kap 25 § PBL underrättas.<sup>45</sup>

Bygglovsbeslutet skall kungöras enligt 9 kap 41 a § PBL i Post- och Inrikes Tidningar. Här anges beslutets huvudsakliga innehåll och var det hålls tillgängligt. För alla som inte skall delges beslutet löper tiden för överklagande ut efter tre veckor, räknat från en vecka efter att beslutet kungjorts. I äldre lagstiftning har det varit ett problem att bygglov inte vunnit laga kraft då det inte funnits någon borte gräns för när beslutet inte längre fick överklagas – vilket numera regleras utav 9 kap 41 a § PBL. För att ytterligare stärka att lovet skall vinna laga kraft finns även ett krav på underrättelse som infördes 2011 och regleras i 9 kap 41 b § PBL. I denna paragraf regleras att meddelande om beslutet skall skickas senast den dag då kungörandet sker till ägaren, innehavaren av särskild rätt till grannfastighet och övriga kända sakägare. Det är kommunens skyldighet att utreda vilka som är kända sakägare och skall underrättas. De okända sakägarna anses ha underrättats genom kungörelsen.<sup>46</sup>

### 3.7 Överklagade

#### 3.7.1 Svensk rätt

Beslut om bygglov överklagas till Länsstyrelsen och därefter till Mark- och miljödomstolen. I de allra flesta fall krävs så kallat prövningstillstånd för att målet skall tas upp av Mark- och miljööverdomstolen, annars står MMD:s dom fast. MÖD kan tillåta att en dom får överklagas till Högsta domstolen genom att lämna en så kallad ”ventil”, vilket dock är sällsynt.<sup>47</sup>



Figur 1: Instansordning för överklagande av bygglov

<sup>45</sup> Gustafsson (2017) s. 152

<sup>46</sup> Gustafsson (2017) s. 152

<sup>47</sup> Gustafsson (2017) s. 173

Enligt 44 § FL skall ett överklagande ges in till den myndighet som beslutat i ärendet. Beslut om bygglov skall därför lämnas till byggnadsnämnden. Överklagandet måste ha inkommit till nämnden inom tre veckor från den dag som klaganden fick del av beslutet. Om överklagan har inkommit för sent skall den avvisas.<sup>48</sup>

I plan- och bygglagen finns två typer av överklagande: dels förvaltningsbesvär, överklagande enligt förvaltningslagens regler, och dels laglighetsprövningen enligt kommunallagen. Överklagande av bygglov sker enligt förvaltningslagen, vilket innebär att både lagligheten och lämpligheten av beslutet kan prövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan pröva både om handläggaren haft exempelvis delegation för sitt beslutsfattande och lagligheten i det beslut som fattats.<sup>49</sup>

Vem som får lov att överklaga regleras i 13 kap 8 § PBL, som i sin tur hänvisar till 42 § FL. Som säger följande:

**42 § FL**

*Ett beslut får överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom eller henne emot.*

Att ett beslut får överklagas av den som beslutet angår om det har gått honom eller henne emot innebär att personen har så kallad saklegitimation. Bestämmelsen om rätt för enskild att överklaga infördes ursprungligen i 1971 års förvaltningslag för att kodifiera den praxis som fanns i frågan, syftet med en allmän regel om rätt att överklaga var främst för att klargöra att det fanns ett krav på saklegitimation vid överklagande. Sedan dess har det skett en utveckling i praxis där kravet att beslutet måste gå den enskilde emot är mindre framträdande och större vikt har lagts vid beslutets verkningar i förhållande till de intressen som klaganden representerar. Den nya förvaltningslagen trädde ikraft 1 juli 2018 och ersatte därmed 1986 års förvaltningslag. Med den utformning som 42 § FL har är den praxis som uppstått före ikraftträdandet av den nya lagen fortsatt vägledande. Den praxis som finns för motsvarande bestämmelse i den föregående förvaltningslagen, 22 §, innebär att bestämmelsen huruvida beslutet ansetts gå den enskilde emot skall tolkas generöst.<sup>50</sup>

Rågrannar har sedan långt utarbetad rättspraxis alltid rätt att överklaga bygglovsbeslut och vanligen även den som äger en fastighet på andra sidan en gata eller väg från den aktuella fastigheten. Genom RÅ 2005 ref. 36 klargjordes att rågrannar alltid har rätt att överklaga, oberoende på avståndet mellan grannens bostadshus och det aktuella projektet. Ägare till fastighet i nära grannskap kan även de ha rätt att överklaga – vad som avgör är om de *är särskilt berörda* med hänsyn till arten och omfattningen av åtgärden – avståndet har betydelse i dessa fall. Bedömningen om vem som har klagorätt – rätt att överklaga – är beroende utav *vad* som ska uppföras. Stor betydelse

---

<sup>48</sup> Gustafsson (2017) s. 176

<sup>49</sup> Gustafsson (2016) s. 160

<sup>50</sup> Ahlström Förvaltningslagen (2017:900) 42 § Lexino 2017-12-22

vid överklaganden är om de förväntas få *betydande olägenhet* av den åtgärd som bygglovet avser.<sup>51</sup>

Ledning om vem som har klagorätt kan ges i vem som kommunen ska ge tillfälle att yttra sig över aktuell lovansökan, de som är *sakägare* utifrån 9 kap 25 § PBL. Enbart att någon blivit underrättad enligt 9 kap 25 § PBL är dock inte ekvivalent med att någon har klagorätt, vilket framkommer av 13 kap 9 § PBL. Beslutet måste enligt huvudregeln i 13 kap 8 § PBL som hänvisar till 42 § FL ha angått vederbörande och ha gått denne emot.<sup>52</sup> Det är således inte tillräckligt att den enskilde på något sätt berörs av åtgärden för att ha rätt att överklaga, utan det krävs att beslutet påverkar den enskildes rättsliga ställning eller rör ett intresse som på något sätt erkänts av rättsordningen. Den som har särskild rätt till en fastighet, genom exempelvis servitut, kan anses ha rätt att överklaga beslut om lov om beslutet påverkar rättigheten. Även fastighetsägare, som inte är sökande, har rätt att överklaga ett beslut om lov som rör dennes fastighet om beslutet kan anses gå hen emot. Det är däremot inte helt klart i vilken mån en fastighetsägare har rätt att överklaga – i äldre praxis har inte fastighetsägaren haft klagorätt.<sup>53</sup>

### 3.7.2 Artikel 6.1 Europakonventionen

Europakonventionen, vilken införlivades i svensk lag 1995, har en särskild ställning i svensk rätt. Enligt 2 kap 19 § RF får lag eller annan föreskrift inte meddelas i strid mot konventionen. I artikel 6 finns bestämmelser om rätten till en rättvis rättegång och i artikel 6.1 står följande:

#### *Artikel 6.1*

*Var och en skall, vid prövningen av hans civila rättigheter och skyldigheter, eller av en anklagelse mot honom för brott, vara berättigad till en rättvis och offentlig förhandling inom skälig tid och inför en oavhängig och opartisk domstol, som upprättats enligt lag.*

Bestämmelsen har genom Europadomstolens praxis ansetts medföra en rätt till domstolsprövning av beslut som innefattar en prövning av den enskildes civila rättigheter och skyldigheter. Vad som avses med civila rättigheter och skyldigheter har genom praxis och fler områden har täckts in i begreppet. Tolkningen som Europadomstolen gör är inte avgörande om rättigheten betraktas som civilrättslig i den nationella rätten, men rättigheten måste ha en grund i nationell rätt.<sup>54</sup>

Begreppet civila rättigheter har getts en såväl autonom som dynamisk tolkning. För att realisera konventionens syfte att skapa en enhetlig skyddsnivå i medlemsstaterna har den autonoma tolkningen ansetts nödvändig. Det bör således vid tolkning av begreppet observeras att rättsskyddet inte bara *kan* komma att förändras under tid,

---

<sup>51</sup> SOU 2014:14 s. 98

<sup>52</sup> Blomberg & Gunnarsson, Plan- och bygglagen (2010:900) 13 kap 8 § Lexino 2018-01-01

<sup>53</sup> SOU 2014:14 s. 96

<sup>54</sup> SOU 2014:14 s. 100

utan är i själva verket *menat att* göra detsamma. Begreppet skall, liksom konventionen i sin helhet, tolkas dynamiskt och följa samhällsutvecklingen. Begreppet civila rättigheter omfattar civilrättsliga tvister som normalt handläggs vid de allmänna domstolarna. Europadomstolen har däremot även konstaterat att frågor av typisk offentligrättslig karaktär även i flertal fall innefattat prövning av både civila rättigheter och skyldigheter enligt artikel 6.1. Så har skett när europadomstolen ansett att målet – trots sin offentligrättsliga prägel – haft avgörande betydelse för den enskildes privata rättigheter.<sup>55</sup>

Första gången ett nordiskt land fälldes i Europadomstol för brott mot artikel 6.1 var fallet *Sporrong Lönnroth mot Sverige*. Fallet innebar även första gången något land överhuvudtaget fällts för en kränkning av äganderättsskyddet i artikel 1 första tilläggsprotokollet. Fallet gällde de olägenheter som långvariga expropriationstillstånd och byggnadsförbud medförde för två fastighetsägare. *Sporrongs* fastighet var underkastad expropriationstillstånd i 23 år och byggnadsförbud i 25 år och *Lönnroths* fastighet var underkastad expropriationstillstånd under åtta år och byggnadsförbud under tolv år. *Lönnroth* hade försökt sälja sin fastighet vid flera tillfällen men tilltänkta köpare drog sig tillbaka efter att ha varit i kontakt med myndigheterna. *Lönnroth* hade även svårt att tidvis hitta hyresgäster under den aktuella tiden. Bakgrunden till expropriationstillstånden och byggnadsförbuden på fastigheterna var på grund av att Stockholm stad hade omfattande planer på omstrukturering av centrala Stockholm. Inga regler i lagstiftningen gav fastighetsägare möjlighet att få ersättning för skada som orsakats av långvariga expropriationstillstånd, eller av att expropriationstillstånden inte utnyttjades.<sup>56</sup>

Artikel 6.1 har även använts i svensk domstol. I svensk rätt ges ingen möjlighet att överklaga beslut om startbesked för bygglov och anmälningspliktiga åtgärder förutom av den sökanden eller anmälaren – då startbesked endast anses beröra den som sökt beskedet – vilket regleras i 13 kap 15 § PBL. Vid bygglovsärendet torde detta stämma då grannar och övriga berörda i ärendet redan haft möjlighet att överklaga. Men i ett ärende som enbart är anmälningspliktigt har det inte funnits någon möjlighet att överklaga beslutet om lov.<sup>57</sup> MÖD meddelade 2016 dom i två mål, P 7514-15 och P 1948-15, som vidgar kretsen om rätt att överklaga beslut om startbesked. I båda fall handlade frågan om startbesked för en anmälningspliktig byggåtgärd – ett så kallat Attefalls hus på 25 kvadratmeter.

I dom P 7514-15 uttalade sig MÖD enligt följande angående frågan i målet:

*”Frågan blir då om den aktuella bestämmelsen i 13 kap 15 § PBL, gällande begränsning av rätten att överklaga startbesked, kan strida mot Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. Lag eller annan*

---

<sup>55</sup> Pettersson (2014) s. 15

<sup>56</sup> Fribergh & Opsahl (1983) s. 401

<sup>57</sup> Prop. 2014/15:122 s. 40

*föreskrift får inte meddelas i strid med Sveriges åtaganden pga. Konventionen (2 kap 19 RF). Skulle en domstol finna att en föreskrift står i strid med en bestämmelse i grundlag eller annan överordnad författning får föreskriften inte tillämpas (11 kap 14 § första stycket RF) ...*  
*... Den enskildes rätt att få använda sin fastighet utgör emellertid en del av äganderätten varför eventuella begränsningar i en sådan rätt rör den enskildes civila rättigheter i den mening som avses i artikel 6.1 i Europakonventionen.”*

MÖD konstaterar att en persons rätt att använda sin fastighet utan att den drabbas av betydande olägenhet från en byggnation på grannfastigheten är en rättighet som föreskrivs i nationell rätt – i 2 kap 9 § PBL. Således är beslut om startbesked en prövning som omfattar civila rättigheter och artikel 6.1 i Europakonventionen ger dem därför en rätt till domstolsprövning av frågan. Därmed åsidosätts 13 kap 15 § PBL och grannarna gavs rätt att klaga på nämndens beslut. I det andra målet P 1948-15 ansågs grannen inte vara tillräckligt berörd av åtgärden och därmed inte heller ha möjlighet att med stöd av artikel 6.1 göra anspråk på domstolsprövning.

### 3.7 Verkställande av bygglov och inhibition

Den 1 juli 2018 trädde en ny förvaltningslag i kraft som ersätter 1986 års förvaltningslag. Det infördes en ny paragraf, 35 § FL, som saknar motsvarighet i 1986 års förvaltningslag. Paragrafen anger att beslut inte får verkställas förrän det vunnit laga kraft, följaktligen när beslutet inte längre kan överklagas till högre instans. I och med ikraftträdandet av den nya förvaltningslagen infördes en paragraf i plan- och bygglagen med syfte att särreglera verkställbarheten av beslut om bygglov, rivningslov och marklov. Bestämmelsen regleras i 9 kap 42 a § PBL och innebär att beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov får verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts, även om beslutet inte vunnit laga kraft. Om någon särreglering inte införts skulle det medföra att verkställande av lovbeslut inte skulle vara möjligt innan lovet vann laga kraft. Detta skulle medföra betydande förseningar av byggprojekt, då överklagande för ett lovärende kan pågå under en längre tid. Förseningar i sin tur skulle medföra betydande ekonomiska konsekvenser för byggherrar och en negativ påverkan på det allmänna intresset av att bygga nya bostäder. Regleringen som innebär en tidsfrist på fyra veckor innan verkställande medför enbart en marginell fördröjning av byggprocessen<sup>58</sup>

Ikraftträdandet av 9 kap 42 a § PBL medför ingen ändring i reglerna om startbesked eller regleringen om villkorade lov. Startbesked kan ges innan lovbeslutet är verkställbart – alltså innan det vunnit laga kraft. Det skall framgå av lovbeslutet att lovet inte innebär en rätt att påbörja den sökta åtgärden förrän startbesked getts. Byggherren behöver även avvakta tills att fyra veckorsfristen löpt ut innan åtgärden får påbörjas – även om startbesked givits tidigare. Om lovet är villkorat måste villkoret för lovet även ha uppfyllts innan åtgärden, som lovet har getts för, får

---

<sup>58</sup> Prop. 2017/18:240 s. 8

påbörjats. Om en byggherre väljer att verkställa ett lovbeslut även om det inte vunnit laga kraft står denne risken för att beslutet kan upphävas om beslutet överklagas och åtgärden därmed blir olovlig.<sup>59</sup>

Att en överinstans får bestämma att ett överklagat beslut tills vidare inte skall gälla – inhibition – följer av 48 § FL som motsvarar 29 § i 1986 års förvaltningslag och 26 § lagen (1996:242) om domstolsärenden. Syftet med den fyra veckors tidsfrist som regleras i 9 kap 42 a § PBL är att, till skillnad från vad som gällt tidigare, skapa en möjlighet att överklaga och framställa ett yrkande om inhibition av ett lovbeslut innan det får verkställas. Verkställbarheten av ett överklagat beslut om att ge bygglov kan inhiberas oavsett om startbesked har getts eller ett villkor för lovet har uppfyllts. Ett beslut om inhibition av lovbeslutet innebär att verkställandet av åtgärden stoppas, dvs att några ytterligare arbeten för att genomföra åtgärden inte får utföras.<sup>60</sup> Kriterierna för att vinna framgång med ett inhibitionsyrkande har preciserats i MÖD 2011:31. Enligt MÖD krävs att det skall vara tämligen hög grad av sannolikhet för att överklagandet kommer bifallas för att inhibition skall vara motiverat.

---

<sup>59</sup> Prop. 2017/18:240 s. 12

<sup>60</sup> Prop. 2017/18:240 s. 7

## 4 Markrättigheter

*Olika typer av markrättigheter finns i den svenska lagstiftningen. I kapitlet presenteras ett relevant urval av dessa och den lagstiftning som reglerar dem. Det urval som presenteras grundar sig i att ge läsaren en förståelse för hur olika rättigheter knutna till mark regleras. Konsekvensen av att ett bygglov verkställs kan komma i konflikt med någons civila markrättighet och därför presenteras ett urval av markrättigheter för att ge förståelse för de regler reglerar dessa samt det skydd som finns för utomstående påverkan.*

### 4.1 Inledning

Ett antal behov behöver tillgodoses för att en fastighet skall fungera på ett ändamålsenligt sätt. Beroende på fastighetens tänkta användning varierar dessa behov från fastighet till fastighet. När behoven inte kan tillgodoses inom den egna fastigheten, eller genom att det allmänna tillgodoser behoven, måste de lösas av den enskilde. För att tillgodose behoven kan rätt till utrymme upplåtas på en, eller flera, andra fastigheter.<sup>61</sup>

### 4.2 Äganderätt

I Sverige är alla mark- och vattenområden indelade i fastigheter och varje fastighet har en viss bestämd ägare. Det kan vara enskilda eller juridiska personer, stat eller kommun som är markägare. Någon direkt definition av begreppet fastighet i svensk lag finns inte, utan grunden för begreppet finns i 1 kap 1 § JB<sup>62</sup>:

**1 kap 1 § första stycket JB**

*Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. En fastighet avgränsas antingen horisontellt eller både horisontellt och vertikalt. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.*

Fastighetsindelningen utgör grunden för äganderätten till mark- och vattenområden och tredimensionellt avgränsade utrymme. Äganderätten, vad som ägs och vilka rättigheter samt skyldigheter som följer med ägandet av mark, kan därmed beskrivas i princip på samma sätt som vad en fastighet är och vad ägandet av en fastighet medför för skyldigheter och rättigheter. Fastighetsindelningen kan endast ändras genom beslut av myndighet eller domstol. Vanligtvis ändras indelningen till följd av en förrättning som handläggs av lantmäterimyndigheten. Bestämmelserna om bildande och ändrande av fastigheter finns i fastighetsbildningslagen.<sup>63</sup>

Att äga ett markområde ger inte ägaren oinskränkt rätt till att nyttja sin mark och är inte alltid den som har ett eget intresse att använda marken. Det finns olika enskilda och allmänna behov för att för att använda ett visst markområde, vilket i sin tur kan

---

<sup>61</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 13

<sup>62</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 13

<sup>63</sup> Julstad (2014) s. 19

påverka en markägares möjlighet att använda sin mark. Kommunen har planmonopol i Sverige vilket kort kan beskrivas som att den mark som finns inom kommungränsen bestämmer kommunen hur den skall användas och bebyggas.<sup>64</sup>

Att begränsningar i äganderätten finns grundar sig i att det allmänna har ett intresse av att naturtillgångar och mark används på ett rationellt sätt från en samhällsekonomisk synpunkt. Vissa skyldigheter följer av lag vad som får göras på ens fastighet. Särskilda tillstånd av myndigheter kan krävas för den enskilde skall förfoga över sin mark på önskat sätt. Exempelvis krävs bygglov för vissa åtgärder. För att en myndighet skall kunna bedöma om marken används på ett rationellt sätt fästs vikt vid hur fastigheten är beskaffad. Mark får inte användas så att fastigheten blir olämplig för sitt ändamål. Förutom de skyldigheter som följer av ägande finns ett skydd för egendomen i grundlagen.<sup>65</sup> Egendomsskyddet regleras i 2 kap 15 § RF som följande:

**2 kap 15 § RF**

*Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.*

*Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.*

*Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.*

*Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan.*

Syftet med paragrafens lydelse är att närmre precisera det egendomsskydd som Europakonventionen anger i samband med att Europakonventionen införlivades med svensk rätt. Den som ansåg att sitt egendomsskydd kränks skulle därmed få saken prövad i svensk domstol och inte behöva klaga i Strasbourg för att det svenska

---

<sup>64</sup> Julstad (2014) s. 10

<sup>65</sup> Bengtsson, (2015) s. 15

egendomsskyddet var mindre skyddat än skyddet i artikel 1 i konventionens första tilläggsprotokoll,<sup>66</sup> vars lydelse är följande:

**Artikel 1 första tilläggsprotokoll**

*Envar fysisk eller juridisk persons rätt till sin egendom skall lämnas okränkt. Ingen må berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som angivas i lag och av folkrättens allmänna grundsatser.*

*Ovanstående bestämmelser inskränka likväl inte en stats rätt att genomföra sådan lagstiftning som staten finner erforderlig för att reglera nyttjandet av viss egendom i överensstämmelse med det allmännas intresse eller för att säkerställa betalning av skatter och andra pålagor eller av böter och viten.*

Begreppet i artikel 1 har en vidsträckt innebörd och syftar inte bara till fast och lös egendom, utan även begränsade sakrätter samt fordringar och immateriella rättigheter. Vid samtliga slag av äganderättsintrång gäller proportionalitetsprincipen som innebär att nödvändigheten av ett intrång i det allmännas intresse måste balanseras mot det men den enskilde lider av intrånget. Den enskildes egendom är således inte ovillkorligt tryggad. Ingrepp i någons egendom får ske endast när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, vilket framgår av sista meningen i första stycket i 2 kap 15 § RF. Detta kriterium skall vara uppfyllt för att ingrepp i enskildes egendom genom lagstiftning eller myndighetsbeslut skall få ske.<sup>67</sup>

Vad som är ett angeläget allmänt intresse är sådana ingrepp som är motiverade med hänsyn till intresset av att kunna tillgodose allmänhetens berättigade krav på: en god miljö; möjligheten att bevara och skydda områden av särskild betydelse från naturvårdssynpunkt och ge tillgång till naturen för rekreation och friluftsliv. Även samhällets behov av mark för anläggande av vägar m.m. måste kunna tillgodoses. Vad som är ett angeläget allmänt intresse får till viss mån bli föremål för en politisk värdering där hänsyn får tas till vad som är godtagbart från rättssäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle. Det slutgiltiga ställningstagande till vad som kan anses vara ett angeläget allmänt intresse får göras från fall till fall. Vid införandet av 2 kap 15 § RF ansågs ej några följdändringar i dåvarande lag vara nödvändigt då den lagstiftning som medger ingrepp i annans egendom ansågs uppfylla det uppställda kvalifikationskravet på angelägna allmänna intressen.<sup>68</sup> 2 kap 15 § RF hindrar inte tvångsvis överföring av fast egendom vid fastighetsreglering genom lantmäterimyndigheten också till förmån för *enskilda* intressen – förutsättningsvis att det samtidigt kan sägas finnas ett angeläget allmänt intresse.<sup>69</sup>

Genom grundlagsskyddet omfattas inte bara den som innehar mark eller byggnad med äganderätt utan även den som innehar egendom i någon form av nyttjanderätt.

---

<sup>66</sup> Holmberg et al, Regeringsform (1974:152) 2 kap 15 § Zeteo 2016-05-13

<sup>67</sup> Jermsten, Regeringsform (1974:152) 2 kap 15 §, Lexino 2018-01-01

<sup>68</sup> Prop. 1993/94:117 s. 16

<sup>69</sup> Prop. 1993/94:117 s. 48

Däremot gäller skyddet enbart mot tvångsvisa inskränkningar genom lagstiftning eller myndighetsbeslut. Inskränkningar i egendomens faktiska användning som följer på grund av avtal eller åtgärder av enskilda omfattas inte av grundlagsskyddet.<sup>70</sup>

I 2 kap 15 § RF andra stycket finns en grundlagsfäst rätt till ersättning vid ingrepp av det allmänna. Inte bara vid tvång avstå från sin egendom, utan ersättning skall även utgå när det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad. Förutsättningen är att pågående markanvändning inom berörd del avsevärt försvåras eller skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet av denna del i fastigheten. Inskränkningen måste således ha uppnått en viss kvalifikationsgrad för att ersättning skall kunna utgå. Någon precision av ersättningsrätten finns inte i lagtext utan stycket syftar istället till att ange huvudprinciperna.<sup>71</sup>

I 2 kap 15 § fjärde stycket RF görs ett förbehåll för allemansrätten. Allemansrätten är ur fastighetsägarens perspektiv en inskränkning denne får tåla utan att få någon ersättning för, oberoende om fastighetsägaren har samtyckt till att marken används på sådant sätt. Kortfattat innebär allemansrätten rätt för var och en att använda någon annans fastighet, framförallt genom att färdas över den åtminstone till fots och under en kortare tid vistas på fastigheten, samt att ta vissa naturprodukter som finns där – bär och svamp bland annat. Markägaren får däremot inte tillfogas betydande olägenhet eller skada. Hemfridszonen ingår inte i allemansrätten och markägarens ekonomiska intressen får inte kränkas. Var gränsen för utövandet av allemansrätten går är däremot omstritt och någon samlad lagstiftning för allemansrätten finns inte.<sup>72</sup> Frågan om kommersiellt utnyttjande av allemansrätten berördes av Högsta domstolen i det så kallade forsränningsfallet, NJA 1996 s. 495. HD slog fast att kommersiell verksamhet får bedrivas på någon annans mark – förutsatt att denna inte skadas.

### 4.3 Rättsförhållanden mellan grannar

Rättsförhållande mellan grannar regleras i 3 kap 1 § JB:

**3 kap 1 § JB**

*Var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom  
taga skälighänsyn till omgivningen.*

Det är sedan gammalt som grannar ansetts ha särskilda förpliktelser mot varandra utöver vad som gäller i förhållande till utomstående – vilket fått uttryck i 3 kap 1 § JB. Med granne innebär inte bara rågrannar utan även andra som påverkas av verksamheten på fastigheten. Bestämmelsen riktar sig inte bara till ägaren av en fastighet, utan även till nyttjanderättshavare, servitutshavare och annan med särskild rätt till fastigheten. Granneförhållandet innebär skyldigheter mot omgivningen men således också att en får tåla vissa alldagliga störningar som är vanliga i omgivningen. Hur långt denna tolerans sträcker sig är dock oklart. Sedvanan kan emellertid variera i

---

<sup>70</sup> Prop. 1993/94:117 s. 49

<sup>71</sup> Prop. 1993/94:117 s. 17

<sup>72</sup> Bengtsson (2015) s. 145

olika miljöer vilket kan påverka bedömningen. Synpunkten är välkänd från miljörätten där ortsvanliga störningar i viss utsträckning tolereras, i vart fall när det gäller skadestånd men även i viss mån i andra sammanhang som att grannar till ett jordbruksområde får tåla störning i form av lukt från exempelvis svinfabriker.<sup>73</sup>

Hänsynsregeln kan ligga till grund för en talan om vitesföreläggande mot fastighetsägaren eller andra som bedriver störande verksamhet att begränsa störningarna, eller förbjuda den helt. Bestämmelsen kan även ligga till grund för skadeståndsanmälan – vilket framförallt blir aktuellt när bestämmelserna i 32 kap MB inte är tillämpliga. Skadestånd i granneförhållanden regleras i första hand i av 32 kap MB. Där föreskrivs ett strängt skadeståndsansvar som till stor del innebär ett strikt ansvar – en skadeståndsskyldighet oberoende av uppsåt eller oaktsamhet på den ansvariges sida.<sup>74</sup> Skadeståndsansvaret i miljöbalken gäller endast vissa störningar som regleras i 32 kap 3-5 a §§ MB. Förutsättningarna för att miljöskada enligt 32 kap MB skall kunna ersättas är att det skall vara en verksamhet på en fastighet som orsakat en viss typ av störning för omgivningen. Skadeståndet i miljöbalkens 32:e kapitel gäller för skador som orsakats genom exempelvis: förorening av vattenområde eller grundvatten, luftförorening, markförorening, buller, skakning eller sprängning.<sup>75</sup>

I 32 kap MB regleras således vissa specifika störningar, det är dock möjligt att skada vållas på annat sätt. I sådant fall kan den skadelidna ha anledning att grunda en talan på 3 kap 1 § JB.<sup>76</sup> I NJA 1994 s 162 hade en flygklubb arrenderat ett flygfält och i sin tur upplåtit detta till en annan klubb som arrangerade en tävling med modellflygplan. Tävlingsdeltagarna trampade ner växande gröda på grannens fastighet i stor omfattning när deltagarna skulle hämta sina modellplan. Högsta domstolen uttalade sig som följande i domsskälet:

*”Den aktuella skadan har uppkommit när enskilda deltagare i tävlingen d 26 sept 1987 hämtade sina modellflygplan i Ingemar A:s åker och därvid trampade ner växande gröda. Någon rätt att beträda åkern har inte förelegat på allemansrättslig eller annan grund.*

*Vad som har inträffat innebär att Sundbro flygfält har nyttjats så, att skälig hänsyn inte har tagits till omgivningen. Frågan är då om Uppsala Flygklubb kan göras ansvarig för detta.*

*Uppsala Flygklubb arrenderar Sundbro flygfält av Uppsala kommun sedan 1940-talet. Nyttjanderätten har en sådan karaktär att flygklubben i kommunens ställe får anses grannelagsrättsligt ansvarig för att skälig hänsyn tas till omgivningen.*

---

<sup>73</sup> Bengtsson, Jordabalk (1970:994) 3 kap 1 § Lexino 2013-11-01

<sup>74</sup> Bengtsson, Jordabalk (1970:994) 3 kap 1 § Lexino 2013-11-01

<sup>75</sup> Michanek & Zetterberg (2017) s. 472

<sup>76</sup> Bengtsson, Jordabalk (1970:994) 3 kap 1 § Lexino 2013-11-01

*Tävlingen d 26 sept 1987 arrangerades av Solna Modellsportklubb efter upplåtelse av Uppsala Flygklubb. Det var emellertid fråga om endast en kortvarig upplåtelse. Med hänsyn härtill och då det inte har framkommit några omständigheter som talar för ett annat synsätt bör Uppsala Flygklubb anses ansvarig gentemot Ingemar A enligt 3 kap 1 § JB för den skada som uppkommit. Om skadeståndets storlek råder inte tvist.”*

Arrendatorn för området blev således skadeståndsskyldig till markägaren på grannfastigheten som lidit skada.

## 4.4 Avtalsrättigheter

### 4.4.1 Avtalsservitut

Utmärkande för servitut är att de upplåts i en fastighet och gäller till förmån för en annan fastighet. Servitut innebär en inskränkning över en ägares dispositionsrätt över sin fastighet (den tjänande) till förmån för en annan fastighet (den härskande).

Servitutsrekvisiten – de grundläggande kraven som måste vara uppfyllda för att en rätt att ianspråkta mark- eller vattenområde ska utgöra ett servitut – finns i 14 kap 1 § JB. De tre servitutsrekvisiten är: 1) ändamålsenlig markanvändning, 2) visst hänseende nyttja och 3) stadigvarande betydelse. Kraven gäller för alla typer av servitut, oavsett om det är ett avtalsservitut eller ett officialservitut.<sup>77</sup>

Upplåtelse av avtalsservitut regleras i 7 kap och 14 kap JB. Servitut är i princip en begränsad rättighet, knuten till äganderätten av en fastighet som utgör ett komplement till äganderätten för den andra fastigheten. De servitut som uppkommer genom jordabalken blir civilrättsliga avtal. Vid tillkomsten av den nu gällande jordabalk övervägdes huruvida möjligheterna till dessa servitutsavtal skulle slopas och istället helt ersättas av servitutsbildning av myndigheter – då servitutsbildning har karaktär av fastighetsbildning. Att slopa de civilrättsliga avtalsservituten ansågs dock medföra praktiska olägenheter och frångående av fastighetsägarnas dispositionsrätt över fastigheten.<sup>78</sup>

Avtalsfriheten är begränsad vid servitutsbildande då servitutsrekvisiten måste vara uppfyllda för att avtalet skall beaktas som servitutsupplåtelse. Förutsättningarna för ett giltigt servitut är att servitutet skall:

- vara till nytta för den härskande fastigheten som sådan, *utilitas fundo* och
- avse något beständigt på den tjänande fastighetens område och alltså inte tillfälliga anordningar, *perpetua causa*.<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 16

<sup>78</sup> Nilsson & Sjödin (2003) s. 24

<sup>79</sup> Nilsson & Sjödin (2003) s. 25

Ett avtalsservitut måste uppfattas skriftligen av den tjänande fastighetens ägare enligt 14 kap 5 § JB första meningen. Enligt den andra meningen i samma paragraf uttrycks att det skall anges tjänande och härskande fastighet samt upplåtelseändamålet. Ett avtal som inte upprättas enligt formkraven har enligt den tredje meningen inte verkan som servitut. Avtalet i sig blir däremot som regel inte ogiltigt utan blir oftast att bedöma som ett nyttjanderättsavtal.<sup>80</sup>

I 14 kap 14 § JB finns hänvisning till fastighetsbildningslagen beträffande ändring och upphävande av servitut. Det går även att upphäva eller ändra avtalsservitut genom avtal mellan parterna, trots det inte finns någon uttrycklig lagregel i jordabalken för att ändra eller upphäva ett servitut genom avtal. En inskriven rättighet kan såväl härskande som tjänande fastighets ägare med stöd av avtal om upphävande tillse att servitutet dödas.<sup>81</sup>

#### 4.4.2 Nyttjanderätt

En nyttjanderätt skiljer sig från en upplåtelse av servitutsrätt på tre betydelsefulla sätt: upplåtelseiden, kravet på begränsat ianspråktagande och fastighetsanknytningen. En nyttjanderätt är endast bindande under en viss bestämd upplåtelseid. Nyttjanderätten kan innefatta en rätt att utöva i det närmaste alla de befogenheter som följer med äganderätten till det upplåtna området – ett totalt ianspråktagande av den upplåtna fastigheten. Nyttjanderätter upplåts alltid till förmån för en person, juridisk eller fysisk.<sup>82</sup>

Nyttjanderätt enligt jordabalken är av två slag, helnyttjanderätt och partiell nyttjanderätt. Markägaren avstår från att bruka den mark nyttjanderätten avser vid en helnyttjanderätt till förmån för nyttjanderättshavaren. För den mark arrendet avser får nyttjanderättshavaren ensamrätt. Den partiella nyttjanderätten innebär att nyttjanderättshavaren får tillgodogöra sig någonting på fastigheten och får tillträde till denna, hela fastigheten kan beröras, eller bara ett visst område. Fastighetsägaren fortsätter således att bruka marken som sådan trots den partiella nyttjanderätten och innebär inte ett besittningstagande av mark för rättighetshavaren.<sup>83</sup>

Någon reglering utöver de allmänna reglerna i 7 kap JB görs inte för de partiella nyttjanderätterna och det råder i stort sätt avtalsfrihet för dessa. Till helnyttjanderätter räknas bland annat arrende och hyra som behandlas i särskilda kapitel i jordabalken.<sup>84</sup>

#### 4.4.3. Sakrättslig verkan

Frågan huruvida nyttjanderätten har sakrättslig verkan kan uppkomma i flera situationer, exempelvis om den kommer att gälla även mot ny ägare av fastighet. Alla nyttjanderätter, som en förvärvare på ett eller annat sätt har förstått eller *bort förstå*

---

<sup>80</sup> Nilsson & Sjödin (2003) s. 45

<sup>81</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 87

<sup>82</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 15

<sup>83</sup> Lantmäteriet (2013) s. 187

<sup>84</sup> Lantmäteriet (2013) s. 197

finns upplåtna, blir gällande mot förvärvaren. Detta innebär dock inte att förvärvaren har undersökningsplikt. En grundläggande regel är vid överlåtelse av fastighet att tidigare upplåten rättighet inte gäller mot den nye ägaren. Av denna anledning är det enligt 7 kap 11 § JB en skyldighet för överlåtaren av fastighet att göra förbehåll om upplåtelsen, detta om rättigheten inte är inskriven. Ett sådant förbehåll medför att nyttjanderätten gäller mot den till vilken fastigheten överlåtes – oavsett om det är avtalsservitut eller nyttjanderätt. En arrenderätt skyddas om rättigheten grundats på skriftlig handling och nyttjanderättshavaren tillträtt före överlåtelsen.<sup>85</sup>

Enligt 7 kap 10 § JB första meningen får nyttjanderätter och servitut inskrivas i fastighetsregistret. Förbud mot inskrivning är utan verkan, förutom när det gäller hyra och arrende, detta enligt paragrafens andra mening. Inskrivning av avtalsservitutet och nyttjanderätten i fastighetsregistrets inskrivningsdel medför sakrättsligt skydd – verkan mot tredje man. Vid överlåtelse av fastighet gäller alltid de inskrivna rättigheterna mot den nye fastighetsägaren – såvida inskrivningarna sökts innan den nye ägaren sökt lagfart. Inskrivningsmyndigheten gör en bedömning av förutsättningarna för inskrivning, exempelvis ska ansökan avslås om formkravet inte uppfylls, upplåtelsen strider mot servitutsrekvisiten eller om det är uppenbart att upplåtelsen av annan grund är ogiltig, har upphört eller av annat skäl inte kan göras gällande. Inskrivningsmyndighetens beslut om inskrivning saknar däremot materiell betydelse i fråga om upplåtelsens karaktär. Inskrivningsmyndighetens ställningstagande i inskrivningsärendet påverkar följaktligen inte huruvida upplåtelsen verkligen har verkan av servitut. Det är istället innehållet av avtalet som är avgörande för vad det kommer att beaktas som. Detta till skillnad från officialservitut som har verkan av servitut när den åtgärd genom vilket det har bildats inte längre kan ifrågasättas genom överklagande.<sup>86</sup>

#### 4.5 Officialrättigheter

Officialservitut bildas i stor utsträckning genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen, men kan även bildas enligt anläggningslagen, expropriationslagen och andra markåtkomstlagar. Att bilda, ändra och upphäva servitut är fastighetsbildningsåtgärder och servitut bildas enligt fastighetsbildningslagens bemärkelse genom fastighetsreglering.<sup>87</sup>

Förutom officialservitut finns även officialnyttjanderätter, dessa dock i mera begränsad omfattning. Officialrättigheter har samma ställning i rättssystemet oavsett om det är fråga om servitut eller nyttjanderätt. De följer alltid marken vid fastighetsbildning oavsett vilken fastighet som är belastad, detta till skillnad från avtalsrättigheter.<sup>88</sup>

---

<sup>85</sup> Nilsson & Sjödin (2003) s. 56

<sup>86</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 67

<sup>87</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 94

<sup>88</sup> Nilsson & Sjödin (2003) s. 16

Fastighetsbildningslagen är, liksom jordabalken, en civilrättslig lag och fastighetsbildning kräver medverkan av de enskilda sakägarna. Vissa tvångsinslag förekommer dock i FBL. Den handläggande myndigheten, lantmäteriet, kan fatta beslut mot en sakägares vilja. Lantmäteriet kan fatta beslut som servitut mot sakägares vilja, även om servitutsbildning enligt FBL ofta bygger på avtal mellan sakägarna. Beslutet tar då över avtalet.<sup>89</sup>

#### 4.5.1 Servitut enligt fastighetsbildningslagen

Förutom de servitutsrekvisit som måste vara uppfyllda enligt jordabalken tillkommer fastighetsbildningslagens regler. Särskilda bestämmelser om servitut finns i 7 kap FBL. Därutöver skall både reglerna i 5 kap FBL, som tillämpas vid alla fastighetsregleringsåtgärder, samt de generella lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL uppfyllas. Samtliga av de berörda fastigheterna i en förrättning ska uppfylla lämplighetsvillkoren som anges i fastighetsbildningslagens tredje kapitel. Prövningen skall därför avse både den härskande och tjänande fastigheten och ske med utgångspunkt för respektive fastighets ändamål. För servitutsbildande som sker inom detaljplanlagt område skall lämplighetsprövningen även ske i överensstämmelse med planen.<sup>90</sup>

I fastighetsbildningslagen tillkommer ett servitutsrekvisit som, förutom de i jordabalken, måste vara uppfyllt. Servitutsrekvisitet regleras i 7 kap 1 § FBL, att ett servitut måste vara av *väsentlig betydelse* för den härskande fastigheten ändamålsenliga användning – en skärpning av de grundläggande kraven i jordabalken.

Lantmäterimyndighetens förrättningsförfarande bygger på officialprincipen, vilken innebär att LM på egen hand skall se till att ärendet blir grundligt utrett samt att de allmänna och enskilda intressena skyddas. Grunderna för denna utredningsplikt som åligger förrättningslantmätaren stadgas i 4 kap 25 § FBL. Enligt paragrafen skall rådplägnings ske, vilket innebär att förrättningslantmätaren skall överlägga med sakägare angående de åtgärder ansökan avser och de yrkanden som dessa har framfört.<sup>91</sup>

Vem som är en sakägare i en förrättning finns inte definierat i fastighetsbildningslagen. Lantmäterimyndigheten skall i den utsträckning som är påkallad med hänsyn till förrättningens art och förhållanden i övrigt utreda vilka som är sakägare enligt 4 kap 11 § första stycket FBL. Enligt paragrafens andra stycke skall dessutom ägaren till fastighet som berörs av förrättningen på begäran av lantmäterimyndigheten uppge de för honom kända innehavare av servitut och nyttjanderätt och om detta inte görs ersätta rättighetshavaren för den skada som uppkommer härav – skadeståndet får prövas i allmän domstol och ej i förrättningen. Att vara sakägare innebär bland annat att en har rätt att föra talan vid förrättning och

---

<sup>89</sup> Nilsson & Sjödin (2003) s. 15

<sup>90</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 95

<sup>91</sup> Ekbäck (2012) s. 85

överklaga lantmäterimyndighetens beslut. Ägare till fastigheter som berörs är i princip alltid sakägare. En fastighetsägare kan även vara sakägare på den grund att fastighetsbildningen berör ett till hans fastighet knutet servitut. Den som har panträtt som berörs av förrättningen är inte på den grund sakägare.<sup>92</sup> Sådan rättighetsägare som är innehavare av panträtt eller fordran får sina intressen tillvaratagna av lantmäterimyndighetens officialprövning. Servitutshavare till lokaliserade officialservitut påverkas normalt inte av att utövningsområdet överförs till en annan fastighet och behöver således inte behandlas som sakägare.<sup>93</sup>

En fastighetsreglering påverkar inte giltigheten av befintliga inteckningar. Men de inteckningar som belastar en fastighet gäller efter regleringen enbart i fastigheten så som den är efter regleringen. Följaktligen kan fastighetens värde minska som följd av åtgärden och därmed leda till en försämring av inteckningshavernas ställning. Inteckningshaverna är, som tidigare påpekats, inte sakägare i en förrättning. Bestämmelser i 5 kap 16 § FBL är till skydd för panträttshavernas intresse.<sup>94</sup>

Enligt 4 kap 25 § FBL skall även lantmäterimyndigheten samråda med berörda myndigheter. De allmänna intressena bevakas vid denna samrådsskyldighet då andra myndigheter som skall företräda allmänna intressen har en möjlighet att framföra sina åsikter och argument. Samrådsskyldigheten innebär inga inskränkningar i lantmäterimyndighetens självständiga beslutanderätt – förutom i en situation. När prövningen gäller fastighetsbildning för ny eller befintlig bebyggelse enligt 3 kap 3 § FBL skall villkoren inte prövas av lantmäterimyndigheten utan av den kommunala byggnadsnämnden istället.<sup>95</sup>

Om det vid nybildande av servitut konstateras att det inte kan utövas samtidigt som ett redan befintligt servitut, får det befintliga servitutet ändras eller upphävas även om det inte skulle vara tillåtet enligt 7 kap 4-6 §§ FBL, vilket regleras i 7 kap 7 § FBL. För att tillämpa 7 kap 7 § FBL krävs att samtliga villkor för nybildande av servitutet är uppfyllt. I den totala bedömningen skall även konsekvenserna av att det befintliga servitutet inskränks eller upphävs tas i beaktande.<sup>96</sup>

De beslut som fattas av lantmäterimyndigheten kan överklagas till MMD samt vidare till MÖD och, som sista instans, HD. Till MÖD och HD gäller samma sak som vid bygglov, se avsnitt 2.7.1, att prövningstillstånd krävs och att en ventil lämnas från MÖD för att ärendet ens skall kunna tas upp av HD. De som får överklaga är sakägare och andra som beslutet berör.<sup>97</sup>

När förrättningsbeslutet vunnit laga kraft skall fastighetsbildningsåtgärderna registreras i fastighetsregistrets allmänna del. När registreringen skett är

---

<sup>92</sup> Andersson, Fastighetsbildningslagen (1970:988) 4 kap 11 § Karnov

<sup>93</sup> Lantmäteriet (2017)

<sup>94</sup> Lantmäteriet (2017)

<sup>95</sup> Ekbäck (2012) s. 88

<sup>96</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 116

<sup>97</sup> Ekbäck (2012) s. 104

fastighetsbildningen fullbordad och de sakrättsliga verkningarna gentemot tredje man inträder fullt ut i och med detta.<sup>98</sup>

Upphävande av servitut regleras i 7 kap 3-10 §§ FBL. Bestämmelserna mellan 7 kap 4-7 FBL är dispositiva och ägarna kan således komma överens om en ändring eller upphävande av servitut utan att villkoren i nämnda paragrafer måste vara uppfyllda. Det åligger dock lantmäterimyndigheten att bevaka panträttshavarnas rätt vid sådan åtgärd. Säkerheten till panträttshavarna kan nämligen påverkas till följd av de värdeförändringar som en servitutsåtgärd kan medföra.<sup>99</sup>

#### 4.5.2. Servitut och gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen

Syftet med anläggningslagen är att reglera samverkan mellan olika fastigheter. Anläggningslagen innehåller bestämmelser om samverkan genom gemensamhetsanläggningar och bestämmelser om enskilda vägar.<sup>100</sup>

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som hör till flera fastigheter gemensamt. Gemensamhetsanläggningen inrättas vid en förrättning enligt anläggningslagen. Det krävs att anläggningen tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna för att det skall räknas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningar kan inrättas för exempelvis gemensamma vägar, lekplatser, tvättstugor, parkeringsplatser m.m.<sup>101</sup>

Rätten till det utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen hör till de deltagande fastigheterna och kan jämföras med en servitutsrätt. Precis som vid inrättandet av ett officiälservitut måste vissa villkor vara uppfyllda för att gemensamhetsanläggningen skall få inrättas. Vissa av villkoren som är till skydd för enskilda intressen är dispositiva och kan därmed sätta bestämmelserna ur spel om fastighetsägarna träffar överenskommelse om det. Skydden för enskilda intressen brukar benämnas<sup>102</sup>:

- väsentlighetsvillkoret:  
Väsentlighetsvillkoret innebär att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas för sådana fastigheter för vilka det är av väsentlig betydelse att delta i den gemensamma anläggningen. Väsentlighetsvillkoret regleras i 5 § AL och är dispositivt och därmed möjligt att avtala bort.<sup>103</sup>
- båtnadsvillkoret:  
Båtnadsvillkoret innebär att gemensamhetsanläggningen endast får inrättas om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de

---

<sup>98</sup> Ekbäck (2012) s. 111

<sup>99</sup> Ekbäck (2012) s. 121

<sup>100</sup> Julstad (2014) s. 133

<sup>101</sup> Julstad (2014) s. 134

<sup>102</sup> Julstad (2014) s. 135

<sup>103</sup> Julstad (2014) s. 135

kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Villkoret regleras i 6 § AL och är indispositivt och måste därmed alltid vara uppfyllt för att en gemensamhetsanläggning skall få inrättas.<sup>104</sup>

○ opinionsvillkoret:

Opinionsvillkoret regleras i 7 § AL och innebär att gemensamhetsanläggningen ej får inrättas om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för detta. Även detta villkor är indispositivt även om bestämmelsen inte ger någon exakt gräns för hur många av de blivande deltagarna som skall önska att gemensamhetsanläggningen skall inrättas. Om behovet av anläggningen är synnerligen viktigt ur allmän synpunkt får dock den gemensamma anläggningen inrättas även om opinionsvillkoret inte är uppfyllt.<sup>105</sup>

Det finns även skydd för allmänna intressen i anläggningslagen. En gemensamhetsanläggning får exempelvis inte inrättas i strid mot en detaljplan eller så att den motverkar planläggning av ett område.<sup>106</sup> En gemensamhetsanläggning bildas vid en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen och överensstämmer i stort med sett med förfarandet vid fastighetsbildningsförrättning.<sup>107</sup>

Anläggningslagen innehåller även bestämmelser om upplåtelse av servitutsrätt för en enskild fastighets behov av väg. I 49 § AL regleras de villkor som gäller vid en sådan upplåtelse. I 50 § AL regleras rätt för en fastighet att tillfälligt använda en väg och i 50 a § AL regleras samfällighetsföreningars rätt att nyttja en väg som ingår i en annan gemensamhetsanläggning. Upplåtelse av rätt till väg med stöd av anläggningslagen sker på samma sätt som inrättandet av en gemensamhetsanläggning, det vill säga genom förrättning av lantmäterimyndigheten.<sup>108</sup> Upplåtelse av servitut enligt 49 § AL är villkorat med att vägen – oavsett om den är ny eller befintlig – är av väsentlig betydelse för att tillgodose fastighetens behov av väg. Väsentlighetsvillkoret i paragrafen motsvarar väsentlighetsvillkoret i 5 § AL.<sup>109</sup>

Ett anläggningsbeslut gäller – så som ett beslut enligt fastighetsbildningslagen – i princip för all framtid. Det finns dock vissa relativt begränsade möjligheter till omprövning. Omprövning sker genom en ny lantmäteriförrättning. Ett beslut som vunnit laga kraft kan därmed ändras eller bringas att upphöra. Vid omprövning tillämpas samma regler som vid inrättandet av servitutet eller gemensamhetsanläggningen. Dock får inte omprövningen innebära sådan förändring

---

<sup>104</sup> Julstad (2014) s. 136

<sup>105</sup> Julstad (2014) s. 137

<sup>106</sup> Julstad (2014) s. 137

<sup>107</sup> Julstad (2014) s. 141

<sup>108</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 167

<sup>109</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 171

av kretsen deltagande fastigheter eller fastighetens andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt, detta regleras i 35 § AL.<sup>110</sup>

Officialrättigheter har företräde framför befintliga avtalsrättigheter. Rätten till företräde har däremot endast betydelse för de situationer där en faktisk konkurrens uppstår. En officialrättighets företräde framför avtalsrättigheter gäller oberoende av om frågan har behandlats i anläggningsbeslutet eller inte. Om konkurrens uppstår mellan en befintlig officialrättighet och den yrkade åtgärden enligt anläggningslagen ska förrättningslantmätaren förordna om upplåtelsens företräde framför den äldre officialrättigheten – men endast om det bedöms lämpligt. Förordnandet kan riktas mot alla typer av officialrättigheter, med undantag för vägrätt. Om det ej bedöms lämpligt med ett förordnande framför den befintliga officialrättigheten måste upplåtelsen ske i annan sträckning eller hänsyn på annat sätt tas till den befintliga rättigheten. Företrädesreglerna regleras i 12 § AL med hänvisning till 1 kap 4 § ExL.<sup>111</sup> Någon motsvarande regel finns inte i FBL.

#### 4.5.4 Servitut enligt miljöbalken

Historiskt har nyttjande av vattenresurser setts som en del av civilrätten med koppling till de regler som reglerar markägarens rättigheter och skyldigheter i förhållande till omgivningen. Vattenverksamhet är ett juridiskt begrepp som används i vissa bestämmelser i miljöbalken och lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet och definieras i 11 kap 3 § MB som följande<sup>112</sup>:

##### **11 kap 3 § MB**

*Med vattenverksamhet avses i detta kapitel:*

- 1. uppförande, ändring, lagning eller utrivning av en anläggning i ett vattenområde,*
- 2. fyllning eller pålning i ett vattenområde,*
- 3. bortledande av vatten från ett vattenområde,*
- 4. grävning, sprängning eller rensning i ett vattenområde,*
- 5. en annan åtgärd i ett vattenområde som syftar till att förändra vattnets djup eller läge,*
- 6. bortledande av grundvatten eller utförande av en anläggning för detta,*
- 7. tillförsel av vatten för att öka grundvattenmängden eller utförande av en anläggning eller en annan åtgärd för detta, eller*
- 8. markavvattning.*

För att få bedriva vattenverksamhet krävs tillstånd, vilket regleras i 11 kap 9 § MB. Enligt 11 kap 9 b § prövas ansökan om vattenverksamhet av mark- och miljödomstolen, däremot prövas tillstånd för markavvattning av länsstyrelsen.

---

<sup>110</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 180

<sup>111</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 167

<sup>112</sup> Naturvårdsverket (2008) s. 12

Förutom att de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalkens andra kapitel skall vara uppfyllda finns det särskilda förutsättningar för vattenverksamhet, dessa regleras i 11 kap 6-8 §§. Rådighetsbestämmelserna i 2 kap LSV kan dessutom sägas utgöra en särskild förutsättning för vattenverksamhet. Kravet på rådighet innebär att den som vill utföra en vattenverksamhet måste förfoga över vattnet inom det område där verksamheten skall bedrivas. Rådighet är en processförutsättning när tillstånd söks till vattenverksamhet. Frågan om rådighet prövas dock inte i anmälningsärendet utan det är varje verksamhetsutövars ansvar att se till att ha rådighet över vattnet inom det område där verksamheten skall bedrivas.<sup>113</sup>

Rådighet innebär vanligtvis att den sökande antingen äger marken till det område som ansökan avser, eller att personen som söker tillstånd har en servitutsrätt – i vissa fall kan även avtal vara tillräckligt för att rådighetskravet skall anses uppfyllt. Den som utför eller skall utföra vattenverksamhet kan dessutom ges rätt att ta i anspråk mark eller annat utrymme på någon annans fastighet – detta ges av mark- och miljödomstolen. Denna möjlighet kan ges när den som ansöker om vattenverksamhet saknar rådighet över det område som behöver tas i anspråk. Upplåtelsen för rätt till utrymme för vattenverksamhet regleras i 28 kap 10 § MB. En upplåtelse enligt 28 kap 10 § MB är ett officiälservitut och gäller som sådant obegränsat i tiden om inget annat har bestämts.<sup>114</sup>

Rätten upplåts för den som utför eller skall utföra en vattenverksamhet och därmed inte till förmån för en fastighet – men är ändå av sin karaktär att beaktas som en servitutsrätt. Ett servitut som upplåts enligt 28 kap 10 § MB redovisas däremot inte i fastighetsregistret och lokaliseringen framgår inte av registerkartan.<sup>115</sup>

Ett servitut för vattenverksamhet enligt miljöbalkens regler kan även upplåtas genom lantmäteriförrättning enligt 7 kap 2 § FBL. Dock är ett villkor att tillstånd till verksamheten har meddelats eller att det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom inverkan på vattenförhållanden. Det krävs även att det finns en fastighet som kan vara härskande i servitutsförhållandet när det skapas genom en lantmäteriförrättning. Detta så att kraven i fastighetsbildningslagen är uppfyllda. Detta skiljer det åt från bildande av servitut genom miljöbalken då rätten upplåts till förmån för ett vattenföretag.<sup>116</sup>

Servitut för vattenverksamhet som upplåtits enligt 28 kap 10 § MB upphör att gälla när tillståndet till vattenverksamhet förfallit eller förklarats förverkat. När servitutet upphört tillfaller de anläggningar som har uppförts eller placerats inom fastigheten till fastighetsägaren utan inlösen, om de inte förts bort inom ett år från upphörandet,

---

<sup>113</sup> Naturvårdsverket (2008) s. 12

<sup>114</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 189

<sup>115</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 190

<sup>116</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 190

enligt 28 kap 10 § tredje stycket MB. Under vissa förutsättningar kan servitutet ändras eller upphävas enligt fastighetsbildningslagen.<sup>117</sup>

---

<sup>117</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 193

## 5 Processmöjligheter

*En konsekvens av att bygglov beviljas kan vara att någons rätt hindras. Det finns olika möjligheter att driva process för att återfå denna rätt. I detta kapitel presenteras några möjligheter för processförande och syftet med kapitlet är att förstå hur någon skall driva process för att återfå sin rätt oberoende på hur denne har hindrats. Kapitlet avslutas med en analys och återkoppling rörande hur respektive processform kan anses lämplig när ett bygglov ligger i grund för den hindrade rättigheten.*

### 5.1 Brottmål

I ett brottmål har ett brott begåtts och målet kretsar kring huruvida en viss person skall hållas ansvarig för brottet. Det är högre beviskrav i ett brottmål än i ett tvistemål och utgångspunkten är oskyldighetspresumtion – att en person är oskyldig till dess att motsatsen bevisats.<sup>118</sup>

Egenmäktigt förfarande är ett brott, således anmäler den som blivit utsatt för brottet det till polisen. Polisen upprättar anmälan och när polisen kommit så långt att någon skäligen kan misstänkas för brottet tar en åklagare över förundersökningen.<sup>119</sup> Tillsammans med polisen utreder åklagaren brott och när brottsutredningen – förundersökningen – är färdig bedömer åklagaren om det finns tillräckliga med bevis för att väcka åtal i domstol. Är det ett mindre allvarligt brott och den som är misstänkt erkänner kan åklagaren själv utdöma böter, ett så kallat strafföreläggande. Följaktligen blir det ingen rättegång i domstol. Om åtal däremot väcks blir det rättegång i domstol. En av åklagarens uppgifter är att bevisa att den åtalade har begått brottet. Hen redogör för teknisk bevisning, förhör misstänksamma, vittnen och ibland experter för att domstolen skall ha ett så bra underlag som möjligt för att bedöma gärningen på.<sup>120</sup>

I 8 kap 8 § Brb första stycket finns de bestämmelserna om egenmäktigt förfarande som även gäller då någons markrättighet påverkas:

#### **8 kap 8 § Brb första stycket**

*Den som, i annat fall än som anges i detta kapitel, olovligen tar och brukar eller på annat sätt tillgriper något, döms för egenmäktigt förfarande till böter eller fängelse i högst ett år. Detsamma gäller om någon utan tillgrepp, genom att fästa eller bryta lås eller på annat sätt, olovligen rubbar någon annans besittning och därigenom vållar skada eller olägenhet. För egenmäktigt förfarande döms också den som med våld eller hot*

---

<sup>118</sup> Blendow Publishing (2018)

<sup>119</sup> Åklagarmyndigheten (2018A)

<sup>120</sup> Åklagarmyndigheten (2018B)

*om våld hindrar någon annan att utöva sin rätt att hålla kvar eller ta något.*

Egenmäktigt förfarande kan enkelt beskrivas som att olovligen ta eller använda något som tillhör någon annan utan att ha för avsikt att behålla det eller sälja det vidare – exempelvis att ”låna” något utan lov av grannen med syfte att lämna tillbaka senare. Skillnaden mellan stöld och egenmäktigt förfarande är att gärningsmannen vid stöld har ett tillägnelseuppsåt – vilket inte är fallet vid egenmäktigt förfarande.<sup>121</sup>

I bestämmelsen straffbeläggs den enklaste formen av brottsligt tillgrepp eller besittningsintrång. Egenmäktigt förfarande är subsidiärt till andra brott i åttonde kapitlet brottsbalken, det vill säga att en förutsättning för tillämpningen av paragrafen är att stöld, ringa stöld, grov stöld, rån eller grovt rån inte föreligger. Egenmäktigt förfarande kan delas in i tre slags gärningar:

- olovligt tillgrepp,
- annan olovlig besittningsrubbing, och
- vissa former av olaga motvärn.<sup>122</sup>

Bestämmelsen om ansvar för egenmäktigt förfarande skyddar en persons besittning, oberoende av vilken rätt besittaren har till objektet – det kan röra sig om såväl äganderätt som en nyttjanderätt. Själva tagandet skall vara olovligt. Föreligger tyst eller uttalat samtycke är tagandet inte olovligt.<sup>123</sup>

En besittningsrubbing föreligger så snart gärningen medför avsevärd svårighet för besittaren att disponera saken på samma sätt som tidigare. Denna gärning omfattar även otillåtna besittningskränkningar som avser fastighet – om förfarandet innebär skada eller olägenhet. Det som faller inom allemansrätten eller på grund av tyst eller uttryckligt samtycke sker inte olovligen och omfattas således inte av 8 kap 8 § Brb. Gärningen måste vara straffbar eller innebära ett påtagligt hinder i besittarens möjlighet att utöva sin besittning för att betraktas som ett besittningsintrång. Besittning till fastighet skyddas inte till samma sätt som besittning till lösa saker, bland annat därför att innehavaren av fastighet inte har samma starka intresse att helt ostört råda över den i dess helhet som innehavaren har i fråga om lös egendom. Bagatellartade störningar i besittningen till fastighet har därför inte kriminaliserats, utan besittningsskyddet avser endast mera påtagliga ingrepp. Det räcker inte med att någon ”stör” innehavarens besittning till fastigheten. Olovligt byggande torde normalt medföra straffansvar. Att någon obehörigen skiljer annan från besittning av fastighet eller del därav. Det kan ske genom att exempelvis utesluta någon från besittning till en fastighet genom att avstänga en väg, eller byta lås på dörren till en lägenhet. Även ägaren till en fastighet kan göra sig skyldig till olovlig besittningsrubbing genom att

---

<sup>121</sup> Åklagarmyndigheten (2018C)

<sup>122</sup> Bäcklund et al, Brottsbalken (1962:700) Zeteo 8 kap 8 § 2018-04-25

<sup>123</sup> Bäcklund et al, Brottsbalken (1962:700) Zeteo 8 kap 8 § 2018-04-25

exempelvis omöjliggöra ett servituts utnyttjande.<sup>124</sup> Ett exempel på detta tas upp i kapitel 7.3 *Tvistemål och brottmål* där en fastighetsägare stängt av en väg med en container, en väg som grannen haft servitutsrätt för att färdas på.

## 5.2 Tvistemål

Om två parter inte kommer överens uppstår en tvist. Tingsrätten prövar tvisten genom att en stämningsansökan lämnas till tingsrätten med det yrkande och beskrivning av de bevis som åberopas. Rättegången i tvistemål är uppdelad på förberedelse och huvudförhandling. Förberedelsen inleds med att svaranden inom viss tid måste svara på det som käranden yrkat i sin stämningsansökan. Svaranden anger om hen går med på eller motsätter sig det som yrkats och varför samt vilka bevis som hen kan stödja sig på.<sup>125</sup> Vid huvudförhandlingen är all bevisning som inte är muntlig redan inlämnad. Under huvudförhandlingen är parterna begränsade av sina yrkanden och grunder – vilka är fastställda under förberedelsen. Domstolen får endast grunda sin dom på vad som framkommit under huvudförhandlingen - denna princip kallas omedelbarhetsprincipen.<sup>126</sup>

Den som förlorar i ett tvistemål skall i de flesta fall betala motpartens rättegångskostnader, men yrkande måste framställas för att för att göra det möjligt. Tingsrättens dom i ett tvistemål får överklagas till hovrätten. Det krävs dock prövningstillstånd för att hovrätten skall ta upp ärendet till prövning. I vissa fall kan Högsta domstolen i sin tur pröva mål som överklagats i hovrätten, prövningstillstånd krävs även här för att Högsta domstolen skall ta upp ett mål.<sup>127</sup>

### 5.2.1. Fullgörelsetalan

Fullgörelsetalan regleras i 13 kap 1 § RB och typiskt för en sådan talan är att käranden yrkar att svaranden skall förpliktigas att göra något, exempelvis betala ett visst belopp till käranden, eller utföra en viss prestation. Yrkandet kan avse samtliga förhållanden varigenom någon kan bli förpliktigad enligt civilrättens regler. Som följd av detta innehåller en dom med bifall ett imperativ att handla och att domen kan – om svaranden inte följer detta – verkställas genom kronofogdemyndigheten enligt utsökningsbalkens regler. En fullgörelsetalan får endast tas upp till prövning om tidpunkten för fullgörelsen inträtt eller kommer inträda inom kort.<sup>128</sup>

Fullgörelsetalan regleras i 13 kap 1 § RB och ser ut som följande:

#### **13 kap 1 § RB**

*Talan om åläggande för svaranden att fullgöra något må upptagas till prövning, ehuru tiden för fullgörelsen ej inträtt, då målet avgöres, om*

---

<sup>124</sup> Bäcklund et al, Brottsbalken (1962:700) Zeteo 8 kap 8 § 2018-04-25

<sup>125</sup> Sveriges domstolar (2017)

<sup>126</sup> Jansson & Norin (2018)

<sup>127</sup> Sveriges domstolar (2017)

<sup>128</sup> Thornefors, Rättegångsbalk (1942:740) 13 kap 1 § Lexino 2012-07-01

1. fråga är om tid efter annan återkommande fullgörelser, som ej bero av redan lämnat eller framtida vederlag eller vilka på grund av redan lämnat vederlag utgå som pension eller livränta, och någon av dem är förfallen;
2. skyldigheten att fullgöra inträder, först då annan förpliktelse, varom talan väckts i målet, ej fullgöres;
3. fråga är om ränta, till dess betalning sker, å förfallen fordran eller om annan tilläggsförpliktelse, som följer av huvudförpliktelsen;
4. för käranden är av vikt, att fullgörelse sker å rätt tid, samt särskild anledning förekommer, att svaranden kommer att undandraga sig sådan fullgörelse; eller
5. sådan talan i annat fall än nu sagts enligt lag må väckas.

En fullgörelsedom är exigibel i den mening att den kan verkställas med hjälp av olika tvångsmedel – vilket skiljer den från fastställsetalan<sup>129</sup>, se nedan avsnitt.

### 5.2.2 Fastställsetalan

En fastställsetalan leder till en icke verkställbar dom. Talan har inte till syfte att åstadkomma en exekutionstitel – dvs har inte ändamålet att motparten skall fullgöra något. Kärandens syfte är att få klargjort om ett visst rättsförhållande består eller inte består, så kallad positiv eller negativ fastställsetalan<sup>130</sup>.

En förutsättning för fastställsetalan är att den avser ett visst rättsförhållande och bestämmelserna rörande fastställsetalan regleras i 13 kap 2 § RB:

#### **13 kap 2 § RB**

*Talan om fastställelse, huruvida visst rättsförhållande består eller icke består, må upptagas till prövning, om ovisshet råder om rättsförhållandet och denna länder käranden till förfång.*

*Beror sakens prövning av frågan, huruvida visst rättsförhållande, som är stridigt mellan parterna, består eller icke består, må ock talan om fastställelse därav upptagas.*

*Är i lag eljest stadgat, att fastställsetalan i visst fall må upptagas, vare det gällande.*

Det är inte ovanligt att en domstol ställs inför en bedömning av huruvida förhållandet som på kärandens begäran ska prövas är ett rättsförhållande eller ett sakförhållande. En fastställsetalan gällande ett sakförhållande är således inte tillåten. Ett

---

<sup>129</sup> Nationalencyklopedin (2018)

<sup>130</sup> Thornefors, Rättegångsbalk (1942:740) 13 kap 2 § Lexino 2016-09-01

sakförhållande kan exempelvis röra huruvida ett avtal mellan två parter föreligger, det innebär följaktligen huruvida en händelse har inträffat eller ej.<sup>131</sup>

En fastställelse dom karakteriseras av att den inte kan verkställas eftersom den inte bygger på något yrkande om någon bestämd prestation. Dess betydelse sammanhänger istället med den rättskraft den har, som innebär att det ifrågavarande rättsförhållandet utan vidare prövning skall läggas till grund för en eventuell fullgörelse dom. Domen går således inte att verkställas, men har full rättskraft med avseende på det fastställda förhållandet.<sup>132</sup>

### 5.3 Fastighetsbestämning

Fastighetsbestämning regleras i fastighetsbildningslagens 14:e kapitel och kan, vilket regleras i 14 kap 1 § FBL, innebära utredning och beslut om:

- hur gränserna går mellan olika fastigheter
- ett servitut eller en ledningsrätt överhuvudtaget gäller och i vilken omfattning
- på fastigheten belägna byggnader ingår i äganderätten till fastigheten
- vilken omfattning en gemensamhetsanläggning har.

Syftet med fastighetsbestämning är att få till stånd ett för framtiden bindande avgörande. Det kan exempelvis förekomma oklarheter huruvida ett servitut föreligger eller inte, omfattningen med avseende på belastning eller angränsningen på marken, och detta kan då prövas vid fastighetsbestämning. Förrättningen inleds genom att part ingår ansökan om fastighetsbestämning till lantmäterimyndigheten. Vid förrättning har lantmäterimyndigheten officialskyldighet att utreda förutsättningarna för beslut och är inte enbart hänvisad till vad parterna anför, vilket en domstol är. Parterna bär även sina egna utrednings- och ombudskostnader, oberoende på utfallet av prövningen vid fastighetsbestämning.<sup>133</sup>

Enligt 14 kap 1 a § är det emellertid endast de servitut som tillkommit enligt fastighetsbildningslagen eller motsvarande äldre bestämmelser som kan fastighetsbestämmas. Servitut som tillkommit enligt jordabalken kan därmed inte tas upp till självständig prövning genom fastighetsbestämning. Tvister rörande avtalsservitut får därmed tas till allmän domstol istället.<sup>134</sup>

En part kan som alternativ till fastighetsbestämning väcka talan genom stämning till allmän domstol – som är behörig att som tvistemål efter stämning ta upp både frågor

---

<sup>131</sup> Thornefors, Rättegångsbalk (1942:740) 13 kap 2 § Lexin 2016-09-01

<sup>132</sup> Nationalencyklopedin (2018)

<sup>133</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 229

<sup>134</sup> Nilsson & Sjödin (2003) s. 122

om fastighetsindelningens beskaffenhet och andra frågor om äganderätt. Vid en domstolsprocess får vanligen den förlorande parten stå för både sina egna och motpartens utrednings- och ombudskostnader.<sup>135</sup>

Reglerna om res judicata och litispendens är tillämpliga om en fråga prövas, eller har prövats, i allmän domstol och en fastighetsbestämning söks – eller vice versa. Lantmäterimyndigheten kommer att avslå ansökan enligt 4 kap 10 § FBL om den sökta åtgärden överensstämmer med den tidigare frågan som avgjorts i allmän domstol.<sup>136</sup>

## 5.4 Summarisk process

Den summariska processens huvudsakliga syfte är att snabbt och enkelt klargöra om svaranden har någon invändning mot sökandens krav och möjliggöra snabb verkställighet i sådana fall där det inte föreligger någon tvist mellan parterna. En talan som avser huruvida ett rättsförhållande består eller ej – fastställsetalan – är inte tillämpligt för handläggning i den summariska processen men kan användas för i princip alla former av fullgörelsetalan.<sup>137</sup>

### 5.4.1 Vanlig handräckning

Vanlig handräckning regleras i 3 § LBH

#### **3 § LBH**

*En ansökan om vanlig handräckning får, om förlikning är tillåten i saken, avse åläggande för*

*1. en tidigare ägare eller nyttjanderättshavare att flytta från fast egendom, bostadslägenhet eller annat utrymme i byggnad när besittningsrätten har upphört (avhysning),*

*2. svaranden att fullgöra något annat än betalning, om tidpunkten för fullgörelse har inträtt*

Talan enligt andra punkten kan avse utgivande av lös egendom eller borttagande av byggnader. Talan kan även avse borttagande eller flyttning av stängsel på egen eller annans mark samt mur eller brygga som går in på annans mark.<sup>138</sup>

Kronofogdemyndigheten skall i mål om vanlig handräckning inte göra någon egentlig materiell prövning av framställda yrkanden. Endast om de förblir obestridda föreligger förutsättningar för ett utslag. Bestrider svaranden kan sökanden begära att målet överlämnas till tingsrätten för vidare handläggning.<sup>139</sup> Om sökanden begär att

---

<sup>135</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 229

<sup>136</sup> Lantmäteriet (2018) s. 299

<sup>137</sup> Prop. 1989/90:85 s. 39

<sup>138</sup> Madstedt, Lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning 1 kap 3 § Karnov 2018-06-14

<sup>139</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 51

målet skall överlämnas till tingsrätt, inom förelagd tid, skall kronofogdemyndigheten överlämna målet, vilket regleras i 33 § LBH.<sup>140</sup>

Under ett måls handläggning är sökanden inte skyldig att inge några bevis till kronofogdemyndigheten. Men när sökanden yrkar att ett mål skall överlämnas till tingsrätt är det viktigt att hen uttryckligen uppger de omständigheter och bevis hen vill åberopa och ger in sina skriftliga bevis etc.<sup>141</sup>

#### 5.4.2 Särskild handräckning

Särskild handräckning regleras i 4 § LBH

##### **4 § LBH**

*En ansökan om särskild handräckning får avse en skyldighet för svaranden att*

*1. vidta rättelse när sökandens besittning egenmäktigt har rubbats eller någon annan olovlig åtgärd har vidtagits beträffande fast eller lös egendom, eller utövningen av sökandens rätt till viss egendom på annat sätt olovligen hindras,*

*2. vidta eller tåla en åtgärd när särskild handräckning får ske enligt föreskrift i lag.*

*Om en ansökan enligt första stycket 1 avser en skyldighet för svaranden att flytta från fast egendom, en bostadslägenhet eller något annat utrymme i en byggnad eller i annan lös egendom, ska den handläggas som en ansökan om avlägsnande.*

*Särskild handräckning enligt första stycket 1 får inte avse avhysning i fall som anges i 3 § 1.*

Första punkten avser besittningsrubbningar av olika slag. Med uttrycket annan olovlig åtgärd avses bland annat de fall där en markägare stängt av en väg, som under lång tid begagnats av någon annan, eller att någon olovligen placerat något på annans mark. Punkten avser även fall där någon inte lämnar tillträde för utförande av arbete på fastighet, för utövande av rätt enligt servitut eller liknande, om ägaren eller annan innehavare enligt lag eller avtal är skyldig att tåla det.<sup>142</sup>

Ett bestridande föranleder inte vid processformen särskild handräckning att målet måste prövas av domstol. Kronofogdemyndigheten skall pröva ett yrkande om rättelse av besittningsrubbning eller annan olovlig åtgärd och prövningen skall begränsas härtill. Myndigheten skall bortse från det bakomliggande rättsförhållandet.<sup>143</sup>

---

<sup>140</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 141

<sup>141</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 143

<sup>142</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 53

<sup>143</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 53

Enligt 15 § LBH skall sökanden alltid bifoga de skriftliga bevis och andra handlingar som åberopas. Dessa ligger till grund för kronofogdemyndighetens bedömning av om förutsättningarna för särskild handräckning föreligger. Om svaranden bestrider ansökan får handlingarna betydelse som bevismaterial vid myndighetens prövning om ansökan kan bifallas.<sup>144</sup>

Enligt 38 § LBH skall kronofogdemyndigheten aldrig överlåta mål om särskild handräckning till tingsrätt. Myndigheten skall istället själv pröva och avgöra målet på grundval av det material som åberopats av parterna. I 39 § LBH regleras det beviskrav som finns vid särskild handräckning. Enligt paragrafens första mening åläggs sökanden att styrka de omständigheter som hen åberopar till stöd för som ansökan – i princip krävs full bevisning. I paragrafens andra mening finns ett undantag från beviskravet. Om svaranden inte hör av sig skall myndigheten inte ifrågasätta sökandens uppgifter – prövningen får dock inte grundas på uppgifter som är uppenbart oriktiga. Ansökan kommer följaktligen bifallas, förutsatt att framställningen innehåller laga skäl för sökandens talan.<sup>145</sup>

Enligt 55 § LBH kan den som är missnöjd med utslaget i mål om särskild handräckning överklaga till tingsrätten. Detta gäller för både svaranden och sökanden. I beslut om särskild handräckning kan det också vara beslut som innebär att ansökan lämnas helt utan bifall. Dessa typer av beslut samt utslag i ett mål, får överklagas inom tre veckor från dagen för beslutet och utslaget.<sup>146</sup>

Ett utslag i mål om särskild handräckning hindrar inte att en part väcker talan angående det bakomliggande rättsförhållandet i den ordning som är föreskriven för tvistemål i allmänhet, enligt 65 § LBH. Orsaken är att vad som prövas i den särskilda handräckningsprocessen är om förutsättningar för en speciell verkställighet finns. Vid prövningen av mål av denna typ lämnas däremot i princip det bakomliggande materiella rättsförhållandet utanför. Lagstiftaren har därför funnit det behövligt att framhålla att beträffande dessa mål kan de bakomliggande rättsförhållandena prövas i tvistemål även om det finns ett rättskraftigt utslag.<sup>147</sup>

I 63 § LBH regleras möjligheten för sökanden att yrka att ett interimistiskt beslut skall fattas – den sökta åtgärden beviljas omedelbart om sökanden kan göra sannolikt att saken inte tål uppskov. Det innebär att svaranden inte måste delges ansökningen eller ges tillfälle att yttra sig. Kronofogdemyndigheten kan inte själva fatta ett interimistiskt beslut utan det krävs att sökanden har yrkat det. Ett interimistiskt yrkande skall alltid anses innefatta ett yrkande om verkställighet av beslutet. För att ett interimistiskt beslut skall bifallas bör sökanden uppvisa sådan bevisning att dennes rätt till särskild handräckning framstår som i stort sett obestridlig. Vidare måste även visas att den sökta åtgärden inte tål uppskov.<sup>148</sup> Om myndigheten fattar beslut att

---

<sup>144</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 86

<sup>145</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 149

<sup>146</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 169

<sup>147</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 185

<sup>148</sup> Boström, Häggman, & Linders (2015) s. 181

genast vidta nödvändig åtgärd, genom att exempelvis ta hand om egendom, skall de så snart som möjligt pröva om den åtgärd som vidtagits skall bestå.<sup>149</sup>

## 5.5 Skadestånd

Skadestånd är den ersättning som den som orsakat en skada erfordras betala till den som drabbats av skadan. Skada kan uppkomma inom ramen för ett avtalsförhållande eller utan att skadegöraren och den skadelidna står i något avtalsförhållande till varandra, så kallade utomobligatoriska förhållanden. Skadeståndsrätten har fyra grundproblem:

1. Har en skada uppstått?
2. När har någon ansvar för en annans skada?
3. Hur knyter man ihop skadan med ansvaret?
4. Hur skall skadeståndsersättningen beräknas?<sup>150</sup>

### 5.5.1 Skadestånd på grund av eget vållande

I 2 kap 1 § SkL regleras culparegeln som förutsätter vårdslöshet vid person- och sakskada:

#### *2 kap 1 § SkL*

*Den som uppsåtligen eller av vårdslöshet vållar personskada eller sakskada skall ersätta skadan.*

Personskada innebär fysiska skador på den mänskliga kroppen och sakskada är fysiska egendomsskador. De fysiska egendomsskadorna kan innefatta såväl estetiska skador samt förlust av egendom, permanent eller tillfälligt. Eftersom culparegeln förutsätter vårdslöshet är således inte skadegöraren ansvarig om skadan skett genom olyckshändelse. Om ett beteende skall anses vårdslöst görs en bedömning med vägledning i vads om anses vara en allmän aktsamhetsnorm. Därefter får ställning tas i det enskilda fallet om skadegöraren varit oaktsam genom att bryta mot normen. Vid culpabedömning tar domstolarna dessutom hänsyn till risken för skada, skadans omfattning, möjligheterna till att förebygga skada samt möjligheten att inse risken för skada. I straffrätten är det dessutom centralt att gärningsmannen agerat uppsåtligen – med vett och vilja i avsikt att skada. Vissa brott kräver uppsåt och det är då inte tillräckligt för straffansvar att gärningsmannen agerat vårdslöst. I skadeståndsrätten är frågan om vad som är uppsåtlig skadegörelse av mindre betydelse eftersom det ofta är tillräckligt med vårdslöshet för skadeståndsansvar. Skadeståndsansvar förutsätter

---

<sup>149</sup> Kronofogden (2015) s. 430

<sup>150</sup> Ramberg (2012) s. 268

likaså *adekvat kausalitet* – att det finns ett tillräckligt starkt orsakssamband mellan handlingen och skadan.<sup>151</sup>

Ren förmögenhetsskada avser de skador som inte är en följd av sak- eller personskada. Detta kan innebära ökade kostnader eller utebliven vinst. I 2 kap 2 § regleras ren förmögenhetsskada som orsakats genom en brottslig handling. För att ersättning för ren förmögenhetsskada skall kunna utgå enligt regeln krävs att ren företagsskada uppstått, att ansvarsgrunden utgörs av en brottslig handling, samt att det föreligger ett orsakssamband mellan brottet och skadan.<sup>152</sup>

Beräkningen av skadeståndsansättning vid sakskada regleras i 5 kap 7 § SkL. Om saken är totalförstörd skall dess värde ersättas. I normalfallet utgår beräkningen från sakens återanskaffningsvärde med ett avdrag för ålder och bruk. Om saken istället kan återföras skall reparationskostnader och eventuella värdeminskningar ersättas. Den skadelidna har även rätt till ersättning för övriga kostnader, så som transport, besiktning och värdering av den skadade egendomen samt för hyra av ersättningsobjekt under reparationstiden.<sup>153</sup>

### 5.5.2 Skadestånd på grund av myndighetsutövning

Rent offentligrättslig verksamhet bedöms särskilt enligt reglerna i 3 kap 2 § SkL – om skada uppkommit vid vårdslös myndighetsutövning. Ansvaret omfattar person-, sak- och ren förmögenhetsskada samt kränkning. I äldre lagstiftning gällde principen att stat och kommun inte kunde åläggas skadeståndsansvar för felaktiga myndighetsåtgärder utan det var istället den enskilde tjänstemannens personliga ansvar.<sup>154</sup>

Ansvarsgrunden för det allmännas ansvar uttrycks med orden ”fel eller försummelse”. Orden innefattar en culpanorm i likhet med ansvarsreglerna i andra kapitlet i skadeståndslagen som tas upp i föregående avsnitt. Regeln i 3 kap 2 § omfattar enbart sådan skada som uppkommit vid myndighetsutövning. Genom 3 kap 3 § SkL utvidgas ansvaret för ren förmögenhetsskada till viss felaktig information utanför myndighetsutövarens område.<sup>155</sup>

Stat och kommuns ansvar för rena förmögenhetsskador går längre än vad som gäller för privaträttslig verksamhet i utomkontraktuella förhållanden. Ersättningsskyldighet för ren förmögenhetsskada kan uppstå för stat och kommun även om skadan inte vållats vid myndighetsutövning och även om skadan inte orsakats genom brott när det varit frågan om att vårdslöst lämnat felaktiga uppgifter eller råd, regeln är ett komplement till 3 kap 2 § SkL och regleras i 3 kap 3 § SkL som följande:<sup>156</sup>

---

<sup>151</sup> Ramberg (2012) s. 270

<sup>152</sup> Schultz Skadeståndslag (1972:702) 2 kap 2 § Lexino 2013-05-31

<sup>153</sup> Ramberg (2012) s. 281

<sup>154</sup> Ramberg (2012) s. 276

<sup>155</sup> Schultz Skadeståndslag (1972:702) 3 kap 3 § Lexino 2013-05-31

<sup>156</sup> Ramberg (2012) s. 279

**3 kap 3 § SkL**

*Staten eller en kommun skall ersätta ren förmögenhetsskada som vållas av att en myndighet genom fel eller försummelse lämnar felaktiga upplysningar eller råd, om det med hänsyn till omständigheterna finns särskilda skäl. Därvid skall särskilt beaktas upplysningarnas eller rådets art, deras samband med myndighetens verksamhetsområde och omständigheterna när de lämnades.*

Det kan exempelvis gälla felaktiga uppgifter kring omständigheterna om bygglov som en person fått av en tjänsteman i samband med ett köp av en fastighet, se avsnitt om rättsfall.<sup>157</sup>

Både regeln i 2 § och 3 § kan ge rätt till skadestånd för ren förmögenhetsskada. Den stora skillnaden mellan paragraferna är att informationsansvaret enligt 3 § inte förutsätter myndighetsutövning. Däremot så förutsätter paragrafen särskilda skäl.

**5.5.3 Skadestånd på grund av avtalsbrott**

Avtalsrätten bygger på den grundläggande tanken att löften skall hållas – pacta sunt servanda. Om någon bryter sitt avtalslöfte begår denne avtalsbrott och drabbas av påföljder. Som utgångspunkt skall motparten försättas i samma ekonomiska läge som om avtalslöftet uppfyllts. I avtalslagen, som reglerar olika former av avtal, finns inga regler om avtalsbrott. Påföljderna för avtalsbrott får istället finnas i de olika speciallagarna om olika avtalsbrott.<sup>158</sup>

I 14 kap 7 § JB regleras vilka åligganden som följer av avtalsbrott från ägaren av den härskande eller tjänande fastigheten vid ett avtalsservitut – det finns ingen motsvarande regel för officialservitut.<sup>159</sup>

**14 kap 7 § JB**

*Har den härskande fastighetens ägare överskridit sin rätt eller ägaren av någondera fastigheten åsidosatt sin skyldighet, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada.*

Den härskande fastighetens ägare kan ha överskridit sin rätt genom att utan stöd i upplåtelsen uppfört anläggning på den tjänande fastigheten för servitutets utnyttjande. Den tjänande fastighetens ägare kan i sin tur brista i sin skyldighet på grund av servitutet genom att ha hindrat utövningen av ett servitut, eller vidta anläggningar i strid mot ett servitut.<sup>160</sup> För de situationer där en fullgörelse inte är möjlig, som att ta bort anläggningar som uppförts i strid mot servitutsavtalet eller andra olovliga

---

<sup>157</sup> Ramberg (2012) s. 279

<sup>158</sup> Ramberg (2012) s. 94

<sup>159</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 71

<sup>160</sup> Prop. 1920:20 del B s. 737

dispositioner upphöra, får ekonomisk ersättning eller annan prestation med stöd av allmänna grundsatser utgå.<sup>161</sup>

I situationer om de grövsta fallen av överskridande eller åsidosättande är part berättigad att häva servitutet – hävning regleras i 14 kap 8 § JB. Hävning kan bli aktuell antingen när den härskande fastighetens ägare har överskridit sin rätt eller om någondera av fastigheternas ägare har åsidosatt sin skyldighet. För att hävning skall vara möjligt krävs att det som den felande fastighetsägaren har låtit komma sig till last är av väsentlig betydelse för den drabbade fastighetsägaren. Innan hävning får ske måste den felande fastighetens ägare anmanas vidta rättelse. Om fastighetens ägare inte hörssammar anmaningen inom skälig tid kan motparten gå vidare med hävning. Den drabbade fastighetens ägare har rätt att erhålla ersättning för den skada till följd av att servitutet hävs.<sup>162</sup>

## 5.6 Sammanfattande analys

*Verkställandet av ett bygglov kan innebära att någons rätt hindras. De processformer som tagits upp i aktuellt kapitel skall här kopplas till när bygglov ligger till grund för den hindrade rättigheten.*

Egenmäktigt förfarande är ett brott som innebär en avsevärd svårighet för besittaren att disponera sin rätt på samma sätt som tidigare och en fällande dom innebär att svårigheten skall avlägsnas. I och med att egenmäktigt förfarande är ett brott så innebär det högre beviskrav än i ett tvistemål. I ett brottmål ligger således högre fokus på bakomliggande orsak till brottet främre än den rättighet som hindras. Om någon uppför en byggnad som hindrar någons rättighet måste det således kunna bevisas att denne haft ett uppsåt för att hindra rättigheten. Oavsett om det finns ett bygglov för byggnaden torde personen i fråga ändå kunna ha uppsåt att hindra någons rätt. Att bevisa någons uppsåt kan däremot vara svårt att och om någon gått genom en process för att söka bygglov torde dennes primära fokus få vara att uppföra den sökta åtgärden och inte hindra att någons rättighet. En annan möjlig processform är att driva en tvist i allmän domstol. Fastställelseetalan har många likheter med en fastighetsbestämning – som inleds hos lantmäterimyndigheten i form av en förrättning – och dessa leder till icke verkställbara domar eller beslut. Syftet är istället att få klargjort om ett visst rättsförhållande består eller inte. Dessa kan sedan läggas till grund för en eventuell fullgörelsedom. En fullgörelsedom kan verkställas med tvångsmedel. Exempelvis, om ett servitut hindras av en byggnad kan således en fastställelseetalan eller fastighetsbestämning klargöra vad servitutet avser medan fullgörelsedomen klargör att byggnaden hindrar servitutsrätten och därmed måste avlägsnas. En fullgörelsedom tar följaktligen fokus på om och hur den förehavda rättigheten hindras eller begränsas och vad effekterna av detta blir – mer än det bakomliggande skälet till varför situationen uppstått varav denna processform är att föredra framför en anmälan om brott för egenmäktigt förfarande.

---

<sup>161</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 72

<sup>162</sup> Julstad & Vesterlin (2016) s. 72

Ett alternativ till att gå till domstol som är tänkt att gå snabbare och vara billigare är den summariska processen. Den summariska processen avser inte hur ett rättsförhållande består eller ej – fastställesetalan – men kan användas för de flesta former av fullgörelsetalan. Vanlig och särskild handräckning är två olika summariska processer som handläggs av kronofogdemyndigheten. Vid vanlig handräckning prövas inte om kravet är riktigt utan det är upp till den svarande att bestrida mot kravet, i så fall kan ärendet gå vidare till tingsrätt för prövning. Även vid särskild handräckning lämnas i princip det bakomliggande rättsförhållandet utanför och därför hindrar inte ett utslag i mål om särskild handräckning att en part väcker talan som i ett tvisteärende i allmän domstol. Vid särskild handräckning prövar kronofogdemyndigheten och avgör målet på grundval av vad som åberopats av parterna. Det beslut som fatta kan sedan överklagas av både sökande och svarande vilket innebär att ärendet hamnar hos tingsrätt för prövning. Både vid vanlig och särskild handräckning kan ärendet således överklagas och hamna i tingsrätt. Den främsta fördelen med den summariska processen är att det ska gå fort. Om ett bygglov börjar verkställas torde den som får sin rätt begränsad eller hindrad vilja återfå denna så fort som möjligt. Ytterligare en fördel finns vid särskild handräckning vilket är möjligheten för kronofogdemyndigheten att fatta ett interimistiskt beslut och därmed kunna handla ytterligare snabbare.

Störst fördelar om någons rätt hindras vid ett bygglov får därmed anses vara att ansöka om särskild handräckning. Beslutet kan i och för sig överklagas – vilket dock samtliga föreslagna processformer kan och därmed är ändå detta alternativ något där det snabbast kan få ett första utslag.

Genom ett verkställande av bygglov kan dessutom en rättighet helt ”slås ut” och inte återfås genom avlägsnande av det uppförda. Detta kan vara i fallet då rättigheten är begränsad till en byggnad och genom att verkställa bygglovet så förändras byggnadens utformning eller till och med rivs – vilket var situationen i tvättstugefallet i Göteborg. Då får antingen en ny tvättstuga uppföras eller ekonomisk ersättning utgå från den som brutit mot den rättighet som finns. Denna process drivs också genom en tvist i allmän domstol och blir främst aktuell om verkställande av bygglovet innebär att rättigheten ”elimineras”.

## 6 Resultat enkätstudie från Sveriges kommuner

*Detta kapitel presenterar resultatet av de kommuner som svarat på den utskickade enkäten. Enkäten skickades ut till samtliga av Sveriges kommuner varav 63 stycken besvarade den – motsvarande cirka 22 procent, däremot svarade inte varje kommun på samtliga frågor. För komplett lista av vilka kommuner som deltagit i undersökningen se bilaga I, för att se enkätens utformning med informerande mailutskick se bilaga II och för en komplett lista över de fritextsvar som lämnats se bilaga III. Kommuner och handläggare kommer användas ekvivalent då varje kommun enbart fått besvara en enkät – vilket innebär att det är en handläggare som svarat, eller flera stycken i samverkan som besvarat en enkät.*

*Markrättsliga förhållanden är ett begrepp som använts i enkäten, men något som ej definierats ordagrant. Med markrättigheter har författaren först och främst syftat på äganderättsliga förhållanden samt olika former av servitut och gemensamhetsanläggningar. Kommunerna har fått upp samtliga enkätfrågor på samma sida och därmed kunnat se vilka frågor som ställts och därefter kunnat dra en egen slutsats av begreppet ”markrättsliga förhållanden”.*

*De rättsliga förutsättningarna som kortfattat redovisas innan respektive diagram är en sammanfattning av den teori som framställts tidigare i rapporten och det görs en mer djupgående analys av dessa under kapitel 8 Diskussion. Ofta är rättsläget inte helt tydligt varav en djupare analys krävs, men i aktuellt kapitel beskrivs de konkreta förutsättningar som ställs för att sätta kommunernas agerande i förhållande till den lagstiftning som finns.*

### 6.1 När en bygglovsansökan är inkommen, undersöks markrättsliga förhållanden?

Rättsliga förutsättningar: Byggnadsnämndens prövningen utgår från plan- och bygglagen. I lagen ställs krav på att den som är lagfaren ägare skall underrättas och ges tillfälle att yttra sig. De som är kända sakägare skall också underrättas och ges tillfälle att yttra sig – om den sökta åtgärden innebär en avvikelse från detaljplanplan, eller är utanför ett planområde. I begreppet kända sakägare räknas bl.a. de som har rättigheter som är inskrivna i fastighetsregistret samt grannar med direkt anslutande tomtgräns till åtgärden. Om åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplan och även innebär att en rättighet begränsas – i propositionen nämns inget om rättigheten måste vara inskriven eller ej – får åtgärden ej beviljas. I övrigt finns inget utrymme i plan- och bygglagen för att ta civilrättsliga frågor och markrättigheter i beaktande.

### Sammanfattning enkätsvar:

När en bygglovsansökan kommer in, undersöks markrättsliga förhållanden?

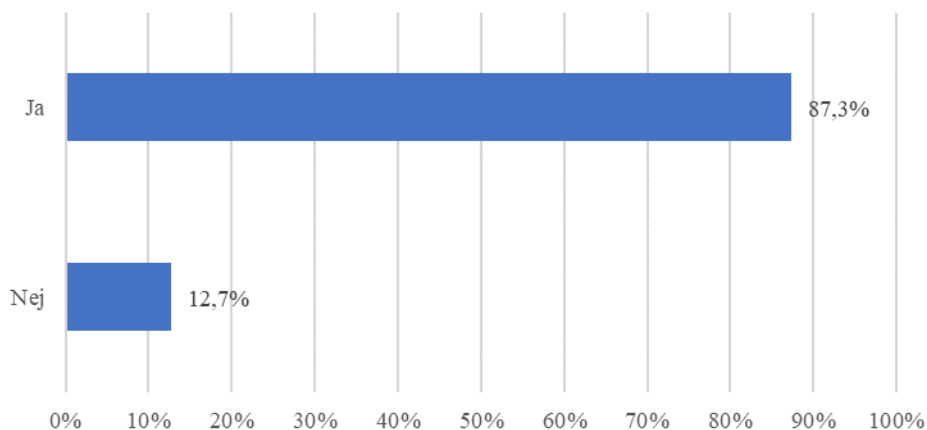


Diagram 1: Kommuners svar på om markrättsliga förhållanden undersöks vid lovprövning. 55 stycken svarade ja och 8 stycken svarade nej.

Av diagram 1 framgår hur kommunerna har besvarat frågan huruvida de undersöker markrättsliga förhållanden när en bygglovsansökan inkommer till kommunen. Svaret visar att en majoritet av kommunerna väljer att undersöka markrättsliga förhållanden. Av fritextsvaren framkom en variation på de som svarat jakande på frågan. Ungefär hälften av de lämnade fritextsvaren beskriver att de undersöker vem som är ägare till marken som berörs av ansökan för att underrätta dessa. Fem angav även att servitutshavare undersöks och vissa om eventuella ledningsrätter finns i berört område. Två kommuner angav att det behövdes markägarens godkännande för att få lov att utföra den önskade åtgärden. Av de nekande svaren sade en kommun:

*”Nej eftersom lagen inte kräver att sökanden är den faktiska ägaren av fastigheten där åtgärden ska uppföras.”*

Och en annan kommun svarade:

*”Men det varierar beroende på ärende och i vissa fall görs inga utredningar.”*

## 6.2 Påverkas bedömningen av de markrättsliga förhållandena?

Rättsliga förutsättningar: I plan- och bygglagen ges inget utrymme för att ta markrättsliga förhållanden i beaktande. Handläggningen skall inte låta civilrättsliga

förhållanden påverka beslutet om att bevilja bygglov eller ej. Däremot om den sökta åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplan och även en begränsning av rättighet så skall inte bygglov beviljas – i denna situation skall det således vägas in. Äganderättsförhållandena skall inte påverka byggnadsnämndens beslut men det skall utredas vem som är lagfaren ägare om denne inte är den sökande i ärendet. Däremot skriver Jesper Blomberg och Pontus Gunnarsson i kommentar till 2 kap 9 § PBL att plan- och bygglagen är en offentligrättslig prövning men att civilrättsliga förhållanden bör kunna vägas in för huruvida en olägenhet är betydande i plan- och bygglagens mening, medan Annika Gustafsson i *Bygglovsboken* strikt hävdar att det inte skall tas med i prövningen – *därom tvista de lärda* hur lagstiftningen skall tolkas i dagsläget, se avsnitt 8 Diskussion för mer utförlig analys kring detta.

### Sammanfattning enkätsvar:

Påverkas er bedömning av de markrättsliga förhållandena?

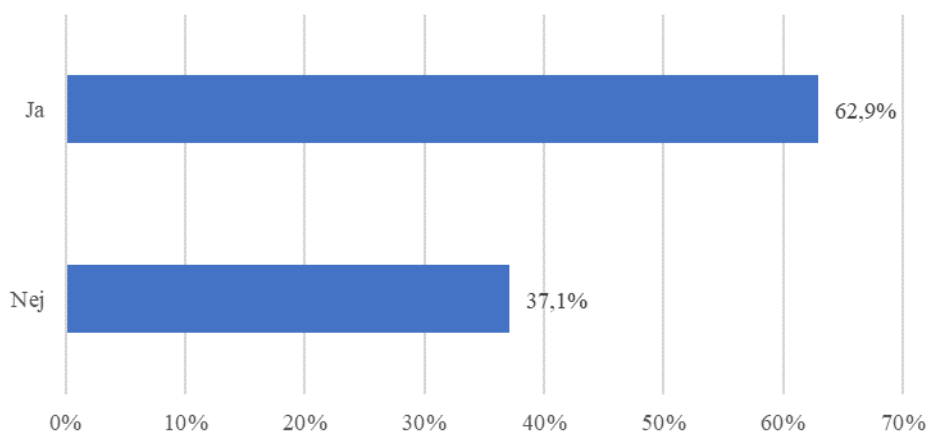


Diagram 2: Fråga rörande om handläggarna av bygglovsärendet påverkades av de markrättsliga förhållandena. 39 stycken svarade ja medan 23 stycken svarade nej.

Av diagram 2 framkommer att många kommuners bedömning de facto påverkas av de markrättsliga förhållandena som föreligger.

Många av fritextsvaren är utformade som att det *kan* påverka deras bedömning. Några kommenterar att åtgärden inte får innebära en olägenhet för omgivningen, åtgärden kanske behöver ändras för att följa detaljplan, markägarens synpunkter påverkar alltid bedömningen och att om det finns ett befintligt servitut eller arrende så tas det med i beaktningen. Av de nekande svaren tas exempelvis följande upp:

*"Vem som helst får söka bygglov på någon annans fastighet. Du får dock inte uppföra någon byggnad på någon annans mark utan ägarens tillstånd, men det är en civilrättslig fråga, inte en PBL-fråga."*

*”Nej det är planen som styr först eller ÖP beroende på var ligger”*

En annan nekande kommentar är att bygglov inte automatiskt ger rätt att använda marken som man inte äger, alltså har det ingen betydelse vem som äger marken.

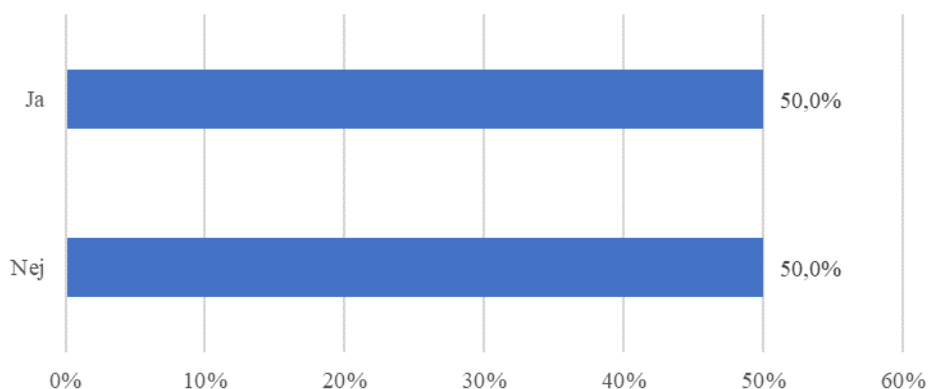
### 6.3 Frågor utifrån olika scenario

Rättsliga förutsättningar: Om kommunen nekar bygglov gäller deras motiveringsskyldighet. Det måste framgå av beslutet hur bedömningarna har gått till och de faktorer som har avgjort ärendet. Om kommunen väljer att neka bygglov på grund av exempelvis avtalsservitut måste de i så fall skriva det i avslaget – de kommuner som gör detta kan eventuellt stödja sig på 2 kap 9 § PBL, att åtgärden innebär en betydande olägenhet för omgivningen. Om byggnadsnämnden väljer att bevilja bygglovet är det för att civilrättsliga överväganden inte ingår i byggnadsnämndens prövning och därmed får frågan om servitut lösas på civilrättslig väg. Plan- och bygglagen gör ingen skillnad på olika civilrättsliga förhållanden. Avtalsservitut, officialservitut och gemensamhetsanläggningar nämns i inte byggnadsnämndens prövning och de tre rättigheterna regleras i olika lagrum – JB, FBL och AL. Kommunen får bevilja lov på någon annans mark – vilket däremot inte innebär att någon får bygga där utan ett civilrättsligt avtal, men detta är inget som skall tas in i bygglovsprövningen.

*De scenario som beskrivs nedan är ställda så som de formuleras här, utan någon syn på aktivitet från rättighetshavaren. Huruvida handläggarna tänker sig att rättighetshavaren har motsatt sig bygglov eller ej är inget som framkommer.*

#### Sammanfattning enkätsvar:

Den sökta åtgärden kommer leda till att ett befintligt avtalsservitut inte kommer kunna nyttjas. Beviljas bygglov?



## Bygglov och markrättigheter

Diagram 3: Handläggarnas svar om bygglov beviljas som hindrar nyttjande av avtalsservitut. 28 stycken svarade ja och 28 stycken svarade nej

Av diagram 3 framgår det att avtalsrättigheter behandlas olika bland kommunerna. I fritextsvaren är det många som kommenterar att det bör föras en dialog mellan servitutshavaren och den som sökt åtgärd, eller i alla fall att den sökande borde upplysas om att det finns ett servitut som berörs. Av de jakande svaren framkommer att avtalsservitut är en civilrättslig fråga som får lösas av byggherren på egen hand. Andra anger att så länge bygglovet inte innebär en betydande olägenhet för servitutshavaren så beviljas det. Ytterligare kommenteras att så länge kraven i PBL är uppfyllda beviljas bygglovet och den som innehar rättigheten blir informerad om det beviljade bygglovet.

Av de nekande svaren framkommer även där att om bygglovet innebär en betydande olägenhet så kommer lovet inte att beviljas. En del kommenterar att det beror på vad avtalsservitutet avser. Ett jakande svar säger följande:

*”Troligen inte då åtgärden inte är lämplig. Det förutsätts dock att servitutet är känt. Om det framkommer att det finns ett servitut sker en diskussion med alla parter.”*

Några svarar att en sådan situation aldrig har uppstått och därmed aldrig behövt reflektera över frågan.

Den sökta åtgärden kommer leda till att ett befintligt officialservitut inte kommer kunna nyttjas. Beviljas bygglov?

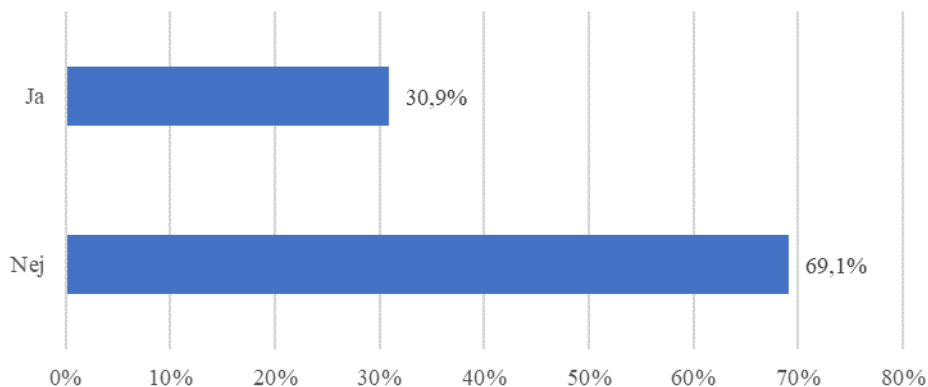


Diagram 4: Handläggarnas svar om bygglov beviljas som hindrar nyttjande av officialservitut. 17 stycken svarade ja och 38 stycken svarade nej.

Av diagram 4 framkommer att om servitutet som kan komma att hindras genom den sökta åtgärden är ett officialservitut så kommer fler att neka bygglovet än om det hade varit ett avtalsservitut, diagram 3.

Av de jaknade svaren framkommer att om åtgärden uppfyller PBL så kommer bygglov att beviljas och att servitut är en civilrättslig fråga som inte tas i beaktande i PBL. En kommentar är att det beviljas om det går att lösas på annat sätt.

Bland de nekande framkommer bland kommentarerna att: servitutet kommer behöva tas bort för att lov skall beviljas, det beror på vad ägaren till rättigheten säger, om det innebär en betydande olägenhet för den som har servitutet, inte innan frågan om rättigheten har lösts.

Det framkom även svar om att situationen aldrig uppstått hos den kommun som besvarat enkäten, eller att de inte förstod skillnaden på denna fråga och den tidigare frågan.

Den sökta åtgärden kommer leda till att en befintligt gemensamhetsanläggning inte kommer kunna nyttjas. Beviljas bygglov?

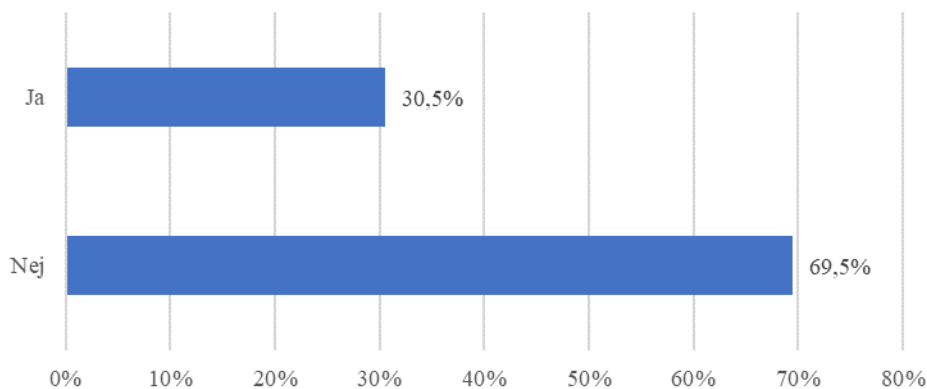


Diagram 5: Handläggarnas svar om bygglov beviljas som hindrar nyttjande av en gemensamhetsanläggning. 18 stycken svarade ja och 41 stycken svarade nej

Av diagram 5 framkommer att en majoritet hade nekat bygglov om det hade hindrat nyttjandet av en gemensamhetsanläggning. Även här svarar en del att de aldrig stött på problemet tidigare.

Bland de jakande fritextsvaren framförs att om kraven i PBL är uppfyllda så kommer bygglov beviljas, servitut och gemensamhetsanläggningar är civilrättsliga frågor. Om det är i ett detaljplanelagt område så har frågan redan hanterats under detaljplanprocessen och blir därmed inget hinder anser vissa handläggare.

Bland de nekande svaren förekommer svar som att bygglovet därmed inte är lämpligt, gemensamhetsanläggningen måste kunna användas, hänsyn tas till en gemensamhetsanläggning vid prövningen, om det kan innebära betydande olägenhet att bygglov inte beviljas.

## Bygglov och markrättigheter

Det är många som kommenterar att det beror på vilken typ av gemensamhetsanläggning som berörs och att det är svårt att svara på frågan utan att veta det.

En person hyr ut sitt hus. Hyresgästen söker bygglov för att ändra taket från stråtak till plåttak. Något godkännande från husets ägare är inte lämnat. Beviljas bygglov?

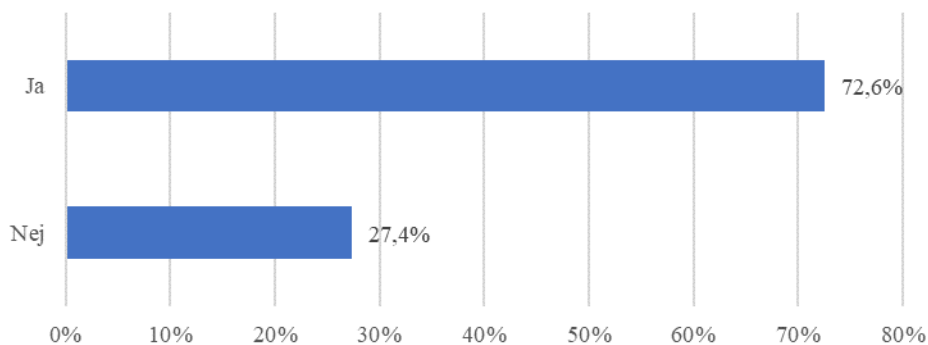


Diagram 6: Handläggarnas svar om bygglov beviljas av en hyresgäst när husets ägare inte lämnat godkännande för åtgärden. 45 stycken svarade ja och 17 stycken svarade nej.

Majoriteten av handläggarna beviljar bygglov mot en markägares vilja, vilket går att utläsa i diagram 6. Däremot är det en klar majoritet av fritextsvaren där det anges att lov beviljas, men endast då det kommit in godkännande från fastighetsägaren eller att inga åtgärder får göras innan fastighetsägaren har godkänt dessa. Två svar som förekom med samma innebörd men olika formuleringar var följande:

*”Bygglov beviljas men sökande informeras om att åtgärden kräver fastighetsägarens godkännande. Fastighetsägaren informeras även om bygglovsansökan och beslutet.”*

*”Ja men vi informerar fastighetsägaren med en mottagningsbekräftelse och i beslutet står det att inga åtgärder får göras utan fastighetsägarens godkännande.”*

En del svarade att så länge ansökan uppfyllde kraven i PBL så godkändes ansökan. Det framkom även frekvent i svaren att fastighetsägaren informerades om bygglovet när denne inte var sökanden, men att bygglovet inte var avhängigt ett godkännande från fastighetsägaren.

#### 6.4 Problem vid beslut om bygglov på grund av markrättigheter eller markrättsliga förhållanden?

Har Ni någon gång stött på problem vid beslut om bygglov på grund av markrättigheter eller markrättsliga förhållanden?

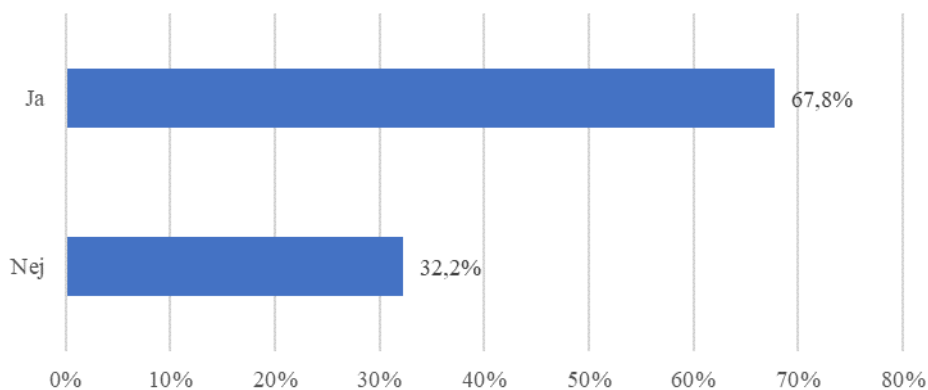


Diagram 7: Handläggarnas svar om problem uppstått vid beslut om bygglov på grund av markrättigheter eller markrättsliga förhållanden. 40 stycken svarade ja och 19 stycken svarade nej.

Det framkommer av diagram 7 att en majoritet av de som svarat på enkäten anser att problem har uppstått vid bygglovsansökningar på grund av markrättigheter eller markrättsliga förhållanden. Det framkommer av fritextsvaren att problemen kan röra gamla servitut eller samfälligheter och hur dessa skall hanteras. Två gånger framkommer att just väg och utfart har uppkommit som problem vid bygglov, det ena svaret specificerar att det funnits ett vägservitut som sökande inte haft möjlighet att nyttja. Några fritextsvar är:

*"Hela tiden eftersom det inte är vedertaget att det ska behandlas i vår myndighetsutövning."*

*"När de har gamla servitut som aldrig nyttjats som sträcker sig över en tomt, det blir mycket utredande om man överhuvudtaget kan möjliggöra bygglov."*

*"Inte jag, men vissa som har sökt bygglov får problem när markägaren inte ger tillstånd. Synd för dem, det skulle de tänkt på innan..."*

*”Bygglov beviljades nära en va-ledning. Villkorades att den skulle gå att flytta vid behov men byggherren följde inte lovet och byggnaden måste rivas om något händer med ledningen.”*

## 6.5 Sammanfattande analys

Det råder en generell osäkerhet hos kommunerna vid handläggning av bygglov och hur eventuella markrättigheter och de civilrättsliga förhållandena skall hanteras. Det ges inga enhetliga svar i enkätundersökningen utan samtliga frågor har en variation i Ja respektive Nej svaren. Mest enhetligt är svaret på frågan huruvida de markrättsliga förhållandena undersöks när en bygglovsansökan kommer in för handläggning – 87,3 procent uppgav att det gör de. Genom fritextsvaren verkar grunden för detta komma från den paragraf som specifikt anger att fastighetsägaren skall underrättas vid en ansökan. Paragrafen (9 kap 26 § PBL) verkar ha tydliggjort att fastighetsägaren skall underrättas av BN men även gett upphov till förvirring när det gäller hur andra civilrättsliga förhållanden skall, eller inte skall, behandlas.

Kommunerna verkar i det stora hela vara överens om att civilrättsliga förhållanden inte skall tas i beaktande i bygglovshanteringen, men samtidigt verkar det ändå vara något som påverkar deras bedömning. Det påverkar dessutom bedömningen i olika omfattning beroende på vad det är för typ av markrättighet. Handläggarna har gett olika svar beroende på om det är ett avtalsservitut eller ett officialservitut som kommer påverkas av bygglovet – de är mindre villiga att bevilja ett bygglov som skulle strida mot ett officialservitut än om det är ett avtalsservitut som berörs. Däremot är det samma svarsfördelning om det är ett officialservitut eller en gemensamhetsanläggning som berörs och handläggarna kommer därmed i större grad behandla dessa som likvärdiga rättigheter. Högst säkerhet, med 72,5 procent som svarat ja, är om bygglov beviljas mot en markägares vilja. Säkerheten i svaret beror antagligen på, som tidigare nämnt, paragrafen 9 kap 26 § PBL som klargjort att fastighetsägaren skall höras men att lov ändå kan beviljas mot markägarens vilja.

Likheten mellan officialservitut och gemensamhetsanläggningar är att de båda skapas och handläggs av lantmäterimyndigheten vid en förrättning. Förrättningslantmätarens prövning skiljer sig från den som byggnadsnämnden gör och grundar sig på fastighetsbildningslagen respektive anläggningslagen (som i handläggningsfrågan i stort sett är samma). Förrättningslantmätaren är tvungen att undersöka de omständigheter som finns för huruvida den yrkade åtgärden kan beviljas eller ej – den så kallade officialskyldigheten. Vid bygglovsprövning verkar kommunerna ha respekt för det beslut som fattas – ett myndighetsbeslut – och beviljar därmed i lägre grad bygglov om det skulle strida mot den av lantmäterimyndigheten skapade rättigheten.

Under handläggningen kommer avtalsservitut och äganderätt stå lägre i grad än officialrättigheterna officialservitut och gemensamhetsanläggning. Paragrafen som medfört att fastighetsägaren skall underrättas vid ett sökt bygglov på dennes mark verkar ha medfört en enhetlig hantering angående om bygglov kan beviljas mot markägarens vilja – en klar majoriteten svarar ja – när den samtidigt medfört en förvirring för hur övriga rättigheter skall behandlas. Avtalsservitut är den mest osäkra

av alla bedömningar där svaret är att hälften av kommunerna beviljar bygglov, trots det hindrar nyttjandet av det, och hälften avslår det. I enkäten görs ingen skillnad på huruvida servitutet är inskrivet i fastighetsregistret eller inte. Det borde inte spela någon roll för frågan om bygglovet kan beviljas eller ej, men det påverkar vilka kommunen skall underrätta och ge tillfälle att yttras då ”kända sakägare” enbart innefattar någon med en inskriven rättighet.

Majoriteten av kommunerna svarar att de undersöker markrättsliga förhållanden och att dessa påverkar deras bedömning. Vilket även framkommer av svaren från de olika scenariona som ställs upp. Bygglov kommer beviljas i mindre utsträckning om det leder till att en officialrättighet inte kan nyttjas, medan det kommer att beviljas mot en markägares vilja. Det verkar följaktligen som att kommunerna åtminstone till viss del försöker undersöka vilka markrättsliga förhållanden som finns och som kan bli relevanta vid en bygglovsansökan. Hur dessa sedan skall behandlas är det ett svar som inte visar på en enhetlig behandling av frågan. Att nästan 70 procent svarat att de har stött på problem i frågan visar att det råder osäkerhet i behandlingen. Hur kommunerna undersöker markrättsliga förhållanden är inget som framkommer i undersökningen.

## 7 Mål om markrättigheter och bygglov

I detta kapitel redovisas olika domstolsavgöranden som på olika sätt behandlar myndigheters samverkan, bygglovsärenden samt olika situationer där någons rättighet påverkats. Varje delkapitel avslutas med en kort analys som kan dras av de nämnda avgörandena.

### 7.1 PBL-mål

I avsnittet tas rättsfall upp som grundar sig i överklagande av bygglov där det beviljade lovet påverkar någons markrättighet. I rättsfallen har det relevanta för rapporten valts ut, det kan finnas fler yrkanden och angelägenheter som vägts in i den sammanlagda bedömningen för varje avgörande. I följande avgöranden läggs fokus på bygglovets påverkan på den markrättighet som påverkas och därmed tas i vissa avgöranden samtliga instanser upp, medan andra enbart en instans.

#### MÖD Mål nr P 5924-12 – Parkering på utfartsservitut

Bygglov för parkering beviljades på en fastighet som var belastad med utfartsservitut. Servitutet berättigar inkörsel av bilar och inte uppställning av dessa. Härskande fastigheterna till utfartsservitutet överklagade bygglovets då det skulle hindra deras användning av utfarten.

Mark- och miljööverdomstolen uttalar sig följande beträffande servitutet:

*”Beträffande det servitut som belastar X till förmån för Y finner Mark- och miljööverdomstolen att detta är en civilrättslig fråga som prövas i annan ordning. Inte heller servitutet utgör således hinder mot bygglov.”*

#### MÖD Mål nr P 6575-16 – tillbyggnad ovanför avloppsledning

Bygglov för tillbyggnad av fritidshus beviljades ovanpå en avloppsledning. Avloppsledningen är tryggad med servitut och tillhör en gemensamhetsanläggning.

MMD anser att de krav som ställs i plan- och bygglagen är uppfyllda och att den aktuella byggnaden inte anses medföra sådan olägenhet att beslutet skall upphävas. MMD säger följande angående servitutet:

*”Härvid delar domstolen även länsstyrelsens bedömning, att en eventuell påverkan eller reglering av servitutet för avloppsledningen är en civilrättslig fråga. Det bör i detta sammanhang även noteras att den aktuella rättigheten visserligen belastar fastigheten Y, men att rättigheten som sådan tillkommer anläggningssamfälligheten och inte annat än indirekt (som deltagande fastighet i samfälligheten) klagandens fastighet Y.”*

MÖD berör ej servitutsfrågan utan avslår bygglov på andra grunder.

**MÖD Mål nr P 1069-14 – bygglov för ändrad användning som påverkar parkeringsservitut**

Bygglov beviljas för att ändra vandrarhem/daghem till butiksverksamhet. Fastigheten har ett servitut på grannfastigheten för sin befintliga verksamhet. Grannfastighetens ägare påstår att den ändrade användningen kommer leda till att servitutet fortsatt kommer behöva användas och i större utsträckning än tidigare men att servitutet inte medger den nya verksamheten.

Länsstyrelsen uttalar sig följande angående servitutet:

*”Huruvida avtalsservitutet om parkeringen gäller även för den nya verksamheten är en civilrättslig fråga mellan parterna och inget som kan prövas i länsstyrelsens beslut.”*

MMD: I likhet med länsstyrelsen anser MMD att omfattningen av det mellan fastigheterna gällande servitutet inte kan prövas inom ramen för det aktuella målet. MMD konstaterar följande:

*”Tolkningen av servitutsavtalet får betydelse i målet endast om omständigheterna är sådana att parkeringsfrågan inte kan lösas utan att kunderna till verksamheten på Mellby 6:47 får parkera på Mellby 6:61.”*

MÖD: Delar underinstansernas bedömning att det saknas skäl att neka bygglov på grund av parkerings-trafikförhållanden och servitut.

**MÖD Mål nr P 10636-14 – servitut och bygg rätt**

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus beviljas på fastigheterna X och Y.

Enligt detaljplan får endast 1/5 av tomtens totala yta bebyggas. Denna yta är redan delvis ianspråktagen anser klaganden då fastigheten är bebyggd med jordkällare, orangeri, förråd och en takförsedd förvaringsplats för ved. Ägaren till grannfastigheten, klaganden, har enligt avtalsservitut rätt att nyttja dessa utrymmen.

MÖD uttalar sig som följande angående avtalsservitutet:

*”Den omständigheten att det finns servitutsrätt för annan fastighet att nyttja vissa av byggnaderna medför emellertid inte att dessa inte ska beaktas vid bedömningen av utnyttjandet av byggrätten.”*

Bygglovet upphävs på grund av avvikelse från detaljplan angående antal våningar.

### **MÖD Mål nr P 2126-15 – bygglov beviljas på servitutsområde**

Byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnation vilket hindrar att ett parkeringsservitut kan nyttjas.

MMD uttalar sig som följande enligt servitutet i frågan:

*”Frågan om servitut för grannfastigheten B har inte betydelse för den nu aktuella prövningen som rör huruvida bygglov kan meddelas. Domstolen lämnar således frågan om servitutet därhän i förevarande prövning.”*

MÖD berör ej servitutsfrågan utan avslår bygglov på andra grunder.

### **Kammarrätten i Stockholm Mål nr 3055-12 – bygglov och högspänningsledning**

Bygglov beviljas för 54 meter högt teletorn. Klaganden anser att ärendet borde återförvisas till nämnden för förnyad handläggning då de ej fått yttra sig om ärendet. Klaganden har en högspänningsledning som är tryggad med ett oinskrivet avtalsservitut som de anser berörs av bygglovet.

Skrivelser från Luftfartsinspektionen och Transportstyrelsen har utfärdats med rekommendationer i fråga om flygsäkerhet vid inspektioner av kraftledningar – i aktuellt fall underskrids säkerhetsavståndet från kraftledningen i och med mastens placering.

Kammarrätten uttalar sig att skrivelserna *inte* är några bindande föreskrifter, men de bör tjäna som *vägledande* vid bedömning av vad som utgör ett lämpligt säkerhetsavstånd. Kammarrätten konstaterar att markrättigheten var ej inskriven i fastighetsregistret, därmed föreligger ingen underrättelseskyldighet från kommunen.

Kammarrätten kommer fram till att masten i det sökta bygglovet har utformats och placerats på ett sätt att betydande olägenhet för omgivningen. Bygglovet upphävs.

### **Länsstyrelsen diariernr 403-6580-2017 E – bygglov som hindrar tvättstugeservitut**

Bygglov beviljades för ändrad användning som eliminerar en tvättstuga som är tryggad med ett inskrivet servitut för grannfastigheten.

LS uttalar sig som följande i ärendet:

*”Om förutsättningarna som anges i 9 kap 30 § PBL är uppfyllda skall bygglov ges. Det innebär även att andra frågor än de som anges i bestämmelsen inte ska beaktas vid bedömningen. Med detta sagt konstaterar länsstyrelsen att de omständigheter som bolaget lägger till grund för sitt överklagande, dvs. främst förekomsten av ett servitut med rätt för bolaget att nyttja*

*tvättstuga med tillhörande maskiner inte utgör en  
prövningsgrund. Detta är snarast frågor av civilrättslig karaktär  
vilka får hanteras i annan ordning än genom prövningen av ett  
överklagat beslut om bygglov.”*

Överklagandet avslås.

### **Sammanfattande analys**

Civilrättsliga förhållanden är något som inte tas i beaktande i bedömningen vid överklagande av bygglov utan får avgöras i annan ordning. Däremot togs det med i bedömningen i målet från Kammarrätten i Stockholm för huruvida något var en betydande olägenhet. Ändamålet för det servitutet kan dock nämnas vara av ett allmänt intresse i form av högspänningsledning vilket kan ha påverkat bedömningen – dock inget som framkommer i målet. I ett av målen uttalar sig MÖD även som att servitutsrätt kan komma att påverka bedömningen av den byggrätt som finns. Men går inte in på någon djupare förklaring till varför eller hur detta skulle påverka.

## **7.2 Tvistemål och brottmål**

*I avsnittet redogörs olika rättsfall som på olika sätt berör hur ett servitut påverkas av olika gärningar.*

### **Hovrätten för Västra Sverige Mål nr B 1927-15**

#### **Egenmäktigt förfarande genom avstängning av väg**

Fastighetsägaren har stängt av väg på sin mark med en container. Grannfastighetens ägare har under lång tid använt vägen och betalt ut årlig ersättning för detta. Att fastighetsägaren sagt upp avtalet att använda vägen är inget som styrkts i målet utan vägen har utan förvarning stängts av med en container.

Hovrätten konstaterar att åklagaren har styrkt sitt gärningspåstående på så vis att vägen olovligen och uppsåtligen genom avspärning rubbat målsägarnas besittning i egenskap av fastighetsägare till rätten, tillkommen genom avtal, att nyttja vägen.

### **Högsta domstolen Mål nr T 1857-17**

#### **Tidvis avspärning av servitutsväg**

Klaganden har ett servitut med rätt att ”för utfart använda vägen X”. På den tjänande fastigheten bedrivs ridskoleverksamhet och servitutsvägen stängs av tre gånger dagligen 15 minuter åt gången för att låta hästar passera. Härskande fastighetens ägare yrkar att grindarna tas bort.

HD konstaterar att åtgärden att stänga grindar utgör ett hinder mot att använda servitutsvägen under den tiden som grindarna hålls stängda. Olägenheterna för den härskande fastigheten är begränsade då avstängningarna endast är under kortare tid varje gång och att det under dessa tillfällen finns möjlighet att använda alternativa

vägar för att ta sig till respektive från fastigheten. HD konstaterar följaktligen att hindret mot användningen av servitutsvägen är sådant att det skäligen bör tålas och att åtgärderna därför inte utgör ett intrång i servitutsrätten.

Skiljaktig mening i domen:

Stängningen av grindarna innebär att det återkommande, om än kortvarigt, inte går att utöva servitutsrätten på det sätt som anses följa av servitutets ordalydelse.

Stängningarna är inte förenliga med servitutet och kan inte anses vara utan betydelse för klaganden. Det utgör ett hinder i utövandet av servitutsrätten och är inget som servitutsinnehavaren måste tåla.

### **Hovrätten över Skåne och Blekinge Mål nr T 717-16**

#### **Tallar inom servitutsområde**

En servitutsrätt finns för användandet av väg. Tallar har planterats längs med vägen och inom servitutsområdet.

I den beskrivning som upprättats av lantmäterimyndigheten anges att ”Med lotten A (härskande) följer rätt att som väg använda området x över lotten B (tjänande) till en bredd av fyra och en halv meter. Se i övrigt lotten C”. Beträffande lotten C anges i beskrivningen att det med lotterna A och B följer rätt att använda området y över lotten C till en bredd av fyra och en halv meter.

Hovrätten finner det uppenbart att syftet med servituten har varit att ge ägarna möjlighet att ta sig till och från sin fastighet. Tallarna kan därför *inte* anses innebära något hinder vid utövandet av servitutet. Hovrätten konstaterar däremot att planteringen av tallarna innebär, i synnerhet eftersom de förväntas växa och bli bredare, ett hinder vid utövandet av servitutet i det syfte det är upplåtet – för att kunna ta sig till och från sin fastighet. Därför skall tallarna omgående avlägsnas.

### **Hovrätten för Västra Sverige Mål nr T 3686-17**

#### **Avloppsanläggning hindrar användning av servitut**

Fastigheten Y är härskande fastighet och har servitut med följande lydelse:

*”Ägarna till härskande fastighet äger rätt att – ordna för fastighetens avloppsanläggning erforderliga filterdiken utmed vägen (ca 20 m från pkt 21 rm enl bif karta – bil 1) vilket arbete utförs efter Miljö- och hälsoskyddsnämndens anvisningar.”*

Tjänande fastigheter är X och Z. På fastighet Z anlades en avloppsanläggning som besiktigats och godkänts av kommunen. När härskande fastighetens ägare ansökte om att anlägga en ny avloppsanläggning ovanpå sin befintliga fick de avslag av

kommunen då marken ansågs utjänt och mättad i servitutsområdet på grund av den anläggning som anlagts av ägarna till Z.

TR konstaterar följande:

*”Avloppsanläggningen tillhörande Z är anlagd i enlighet med ansökan till Bollebygds kommun och utgör inget hinder vid utövandet av servitutsrätten på den grund att den skulle vara felaktigt placerad.”*

Hovrätten säger följande angående kommunens tillstånd:

*”Det tillstånd som Bollebygds kommun må ha gett P och M att placera sin anläggning på den aktuella platsen påverkar inte den härskande fastighetens servitutsrätt. Kommunens handlande saknar alltså betydelse i frågan om det skett ett intrång i servitutet”*

Hovrätten konstaterar följande att intrånget utgör ett varaktigt hinder för att anlägga filterdiken inom servitutsområdet och är inte ett sådant att det bör tålas av den härskande fastigheten. Därför förpliktigas ägarna till fastighet Z att avlägsna sin avloppsanläggning.

Skiljaktig mening:

Det är inte tillräckligt visat att anläggningen omöjliggör en ny anläggning för T och O. Det är därmed inte visat att servitutsrätten är rubbad och därför skall anläggningen inte avlägsnas.

### **Hovrätten för Övre Norrland Mål nr T 975-15**

#### **Huruvida servitut omfattas av byggnad**

Klagande yrkar att hovrätten skall fastställa att servitutet för båtplats på tjänande fastighet inte omfattar rätt till båthus för den härskande fastigheten. Båthuset är uppfört av härskande fastighetens ägare på tjänande fastighet med bygglov samt skriftligt medgivande från förra ägaren för uppförandet av båthuset på dennes mark.

Hovrätten konstaterar att medgivandet för båthuset inte är ett avtalsservitut då det inte uppfyller formkraven för det, och att det inte heller rör sig om någon nyttjanderätt så det inte framkommit någon bevisning som skulle styrka det.

Eftersom officialservitutets ordalydelse enbart omfattar rätt till båtplats finns inte någon rätt till båthus och att det inte heller i övrigt finns någon rätt till att ha ett båthus på fastigheten skall det avlägsnas.

### **Sammanfattande analys**

Även om det uppkommer ett hinder i utövandet av en servitutsrätt så får dessa ibland tålas och betraktas då ej som något intrång i servitutsrätten. Om ändamålet med servitutet fortfarande kan uppnås trots det intrång som finns är det sannolikt att det får tålas och inte anses vara ett intrång i servitutsrätten. Däremot verkar det inte tas i beaktande i prövningen om det finns något form av kommunalt godkännande eller beslut som medför att rättigheten hindras. I rättsfallet där ett båthus uppfördes spelade det ingen roll att byggnaden var uppförd med ett bygglov. I fallet rörande avloppsanläggningar kom hovrätten fram till att det inte spelade någon roll huruvida kommunen godkänt anläggningen eller inte, det berör inte frågan om servituträtten hindras eller ej.

Om någons rätt hindras eller begränsas får det tas ställning till om detta är en begränsning som får tålas – inte om begränsningen har någon legalitet i form av ett godkännande från kommunen eller byggnadsnämnden. Att det finns ett beviljat och laga-kraft vunnet bygglov för den byggnad som leder till en begränsning spelar följaktligen ingen roll, utan istället är det hur begränsningen ser ut som spelar roll om byggnaden skall avlägsnas eller inte.

## 8 Diskuterande analys

*I kapitlet finns en analys utifrån rapportens frågeställningar som diskuteras en i taget.*

### 8.1 Vilka är de rättsliga ramarna för hantering av bygglov samt markrättigheter

*I avsnittet görs en rättsdogmatisk tolkning av rättsläget. De rättsliga förutsättningarna för bygglov kommer att klargöras och diskuteras för att kunna fastställa vilka befogenheter byggnadsnämnden har samt vad som innefattas i deras prövning.*

Bygglov regleras i plan- och bygglagen och handläggningen av bygglov begränsas av denna lag. Byggnadsnämndens handläggning omfattas även av förvaltningslagen. Dessa lagar sätter rättsliga ramar för hur kommunen skall hantera sitt arbete och den handläggning som skall ske vid bygglovsprövningen.

Plan- och bygglagen är den speciallag som reglerar villkoren för bygglov och går därmed före generell lagstiftning, såsom förvaltningslagen, om tillämpningen av lagarna skulle leda till olika resultat. Vilka förutsättningar som krävs för att bygglov skall beviljas anges i 9 kap 30 § och 9 kap 31 § PBL. Paragrafens utformning – ”bygglov ska ges...” – innebär att om de uppställda kraven är uppfyllda skall bygglov beviljas. En e contrario tolkning leder följaktligen till att om villkoren inte är uppfyllda skall bygglov inte beviljas eller att villkor som inte är med inte kan hindra ett bygglov. Paragraferna ställer krav på att åtgärden ej får vara planstridig, eller kräva planläggning om området är utanför detaljplan, andra kapitlet som reglerar allmänna och enskilda intressen skall prövas samt de tekniska egenskapskraven som ställs upp i det åttonde kapitlet. Ingenstans i 30 § eller 31 § PBL anges att civilrättsliga förhållanden skall tas i beaktande vid bedömningen om bygglov skall beviljas eller ej. I SOU 1957:21 *Förenklad byggnadslagstiftning* står det specifikt att det inte är något som skall påverka bedömningen för bygglov. I dagens lagstiftning finns inget som ändrar denna uppfattning. Att MÖD uttalar sig i RÅ 2006 not 6 att ”Ett beslut om bygglov innebär inte ett ställningstagande till frågan om sökanden har uppfyllt alla de krav som kan finnas för att få byggas på en viss plats” förklarar väl hur rättsläget ser ut, att bygglovet i sig inte har någon ”expropriativ verkan” utan att förhållanden som står utanför plan- och bygglagen kan komma att hindra verkställandet av ett bygglov.

Bygglovet i sig är alltså ingen garanti för att åtgärden slutligen kan genomföras. I propositionen till den äldre plan- och bygglagen står det att det är upp till sökande att se till att erforderliga tillstånd finns, men att dessa kan sökas i olika ordning och att sökanden själv bestämmer vad denne vill söka först. Bakgrunden till den paragraf som däremot innebär att markrättigheter skall tas i beaktande och som innebär att en rättighet ej får begränsas om bygglovet innebär en liten avvikelse från detaljplan (9 kap 31e § PBL) är att det infördes andra paragrafer som innebar en utökning i

möjligheten att bevilja bygglov vars åtgärd var planstridig och då behövdes det införas vissa begränsningar i övrigt. Paragrafens ursprung tar alltså primärt fokus på att begränsa möjligheterna för liten avvikelse i detaljplan och inte att skydda någon rättighetshavare – även om det blir en del av resultatet.

I bygglovsprövningen anses både markägare, som själv inte är sökande i ett ärende, och rättighetshavare, som är berörd av åtgärd, vara sakägare. De har även klagorätt i dessa situationer. Trots detta skall inte civilrättsliga frågor tas i beaktande under bygglovsprövningen. Bygglov får därmed beviljas i strid mot en markägars vilja likaså mot en rättighetshavares vilja. De civilrättsliga frågorna är som nämnts inget som skall tas i beaktande vid hanteringen av bygglov. Man kan däremot undra varför markägare och rättighetshavare tillkännages som sakägare med klagorätt enligt förarbeten om de ändå inte skall kunna påverka något. Har tanken någonstans varit att deras rättigheter skall tas i beaktande vid bygglovsprövningen? Om så är fallet finns det däremot inget lagstöd för detta.

Huvudregeln att civilrättsliga frågor inte skall tas i beaktande under bygglovsfrågor är inte oinskränkt. En markägare skall underrättas och ges tillfälle att yttra sig om ett ärende när denne själv inte är sökanden. Att markägaren skall underrättas om lovet och få tillfälle att yttra sig i ärendet hindrar inte byggnadsnämnden från att bevilja lov mot markägarens vilja. Lovet i sig gör inte att det går att bygga utan civilrättsliga avtal med markägaren krävs för att i slutändan skall gå att genomföra – vilket är något som Boverket tydligt skriver på sin hemsida och som går att utläsa indirekt av plan- och bygglagen då det inte står att godkännande av markägare behövs eller skall ingå i prövningen. Om ett lovärende är planstridigt samtidigt som det strider mot en rättighet så får inte bygglov beviljas. Det är enbart dessa två avvikelser från huvudregeln att civilrättsliga förhållanden ej skall tas i beaktande som finns.

### **8.2 I vilken utsträckning beaktas befintliga markrättigheter vid bygglovsprövning**

*I avsnittet redogörs för den rättssociologiska tolkning som sker i praktiken, en utökad analys rörande enkätundersökningen finns under avsnitt 6.5 Sammanfattande analys.*

I de rättsfall som redovisas i rapporten, såväl i löpande text som under det sjunde kapitlet, kan det tämligen tydligt konstateras att i länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och mark- och miljööverdomstolen betraktas servitut som en civilrättslig fråga som inte påverkar själva bygglovsprövningen. Frågor rörande servitut och ägande får tas upp i allmän domstol. Intressant är däremot i det fall kammarrätten i Stockholm upphäver ett bygglov då det innebär betydande olägenhet för omgivningen – vilket i målet syftar på en ledning som är tryggad med ett oinskrivet avtalsservitut. Bakgrunden till varför det innebär en betydande olägenhet är ett vägledande dokument som varit framtaget av Luftfartsinspektionen och Transportstyrelsen som säger att den mast som fått bygglov är för nära ledningen för att någon ska kunna göra inspektioner från luften. I denna situation hindrade

följaktligen ett avtalsservitut bygglov. Även ett vägledande dokument var av betydelse för huruvida något är en betydande olägenhet eller inte enligt 2 kap 9 § PBL, att servitutets ändamål anses vara av allmänt intresse är något jag tror kan ha påverkat bedömningen i denna situation. Helt konsekvent är bedömningen således ej.

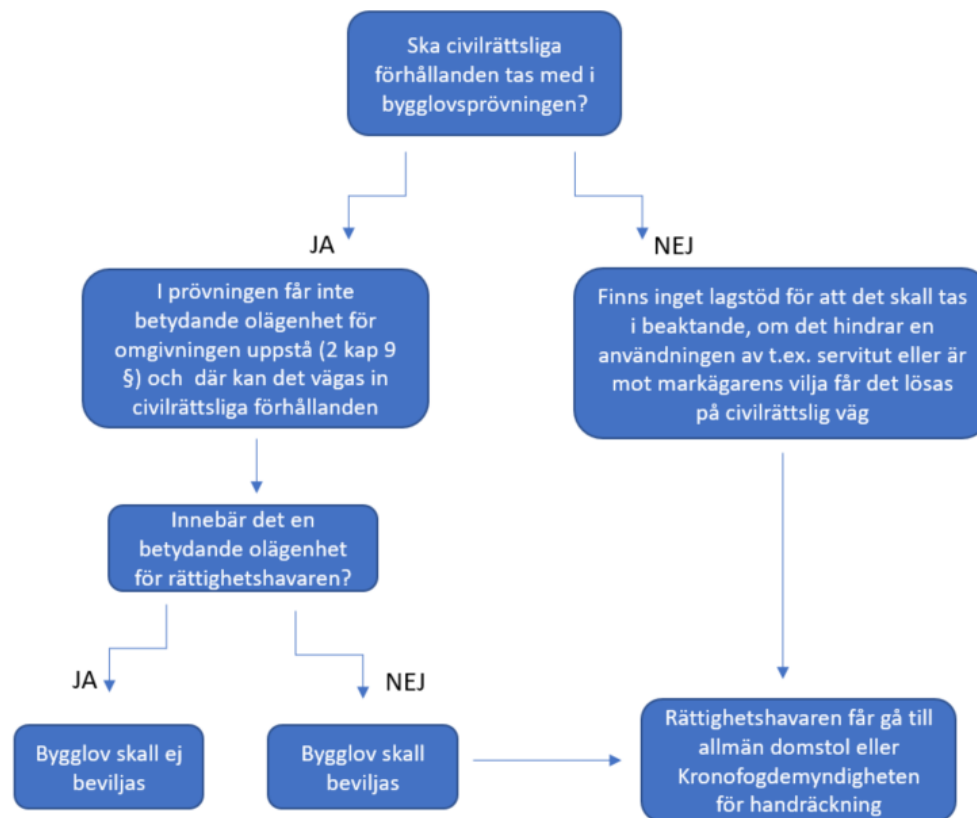
Kommunerna däremot visar på en helt annan hantering av civilrättsliga förhållanden. I fritextsvaren är ett tämligen förekommande svar att civilrättsliga förhållanden inte skall tas i beaktande vid bygglovsprövningen, men Ja- respektive Nej-svaren tyder på något annat. Svaren visar att markrättigheter kommer påverka kommunernas bedömning, i större utsträckning för officialrättigheter än avtalsservitut och mot en markägares vilja. Det råder en generell osäkerhet för hur olika rättigheter skall behandlas och majoriteten av kommunerna har angett att de haft problem i dessa typer av frågor. Att det råder en så stor osäkerhet i hanteringen av markrättigheter hos kommunerna leder följaktligen till att rättighetshavarna kommer att behandlas olika beroende på vilken kommun de bor i och säkerligen beroende på vem som handlägger ärendet. I vilken utsträckning som markrättigheter beaktas beror ytterligare även på vilken typ av rättighet det är.

I lag finns inget stöd för att civilrättsliga förhållanden skall tas i beaktande vid bygglovsprövningen – även om kommunerna till stor del tar med det i sin bedömning. Ingenstans i 30 § och 31 § definieras att civilrättsliga förhållanden skall tas i beaktande vid bedömningen om bygglov skall beviljas eller ej.

Två tolkningar kan dras utifrån litteraturen i frågan:

- 1) Det står *inte* att civilrättsliga förhållanden *skall* tas i beaktande och därmed skall det ej göras, eller
- 2) Det går att väga in civilrättsliga förhållanden i det andra kapitlet i plan- och bygglagen, specifikt 9 §, huruvida en olägenhet är betydande i plan- och bygglagens mening.

Ingen av metoderna används enhetligt i dagens läge. Om det skulle gå att väga in civilrättsliga förhållanden i alternativ två uppkommer situationen att åtgärden måste innebära en *betydande* olägenhet för rättighetshavaren. Om det enbart innebär en olägenhet för rättighetshavaren kommer bygglov således ändå att beviljas. En betydande olägenhet skulle kunna innebära att rättigheten inte alls kan användas om bygglovet beviljas medan en olägenhet innebär att rättigheten begränsas på något sätt. Nedan visas en schematisk skiss över hur prövningen sker idag, där vissa handläggare behandlar civilrättsliga förhållanden medan andra inte. Skissen visar även på hur olika personer tolkar den lagstiftning som finns där det förs en diskussion kring att väga in civilrättsliga förhållanden i den befintliga lagstiftningen.



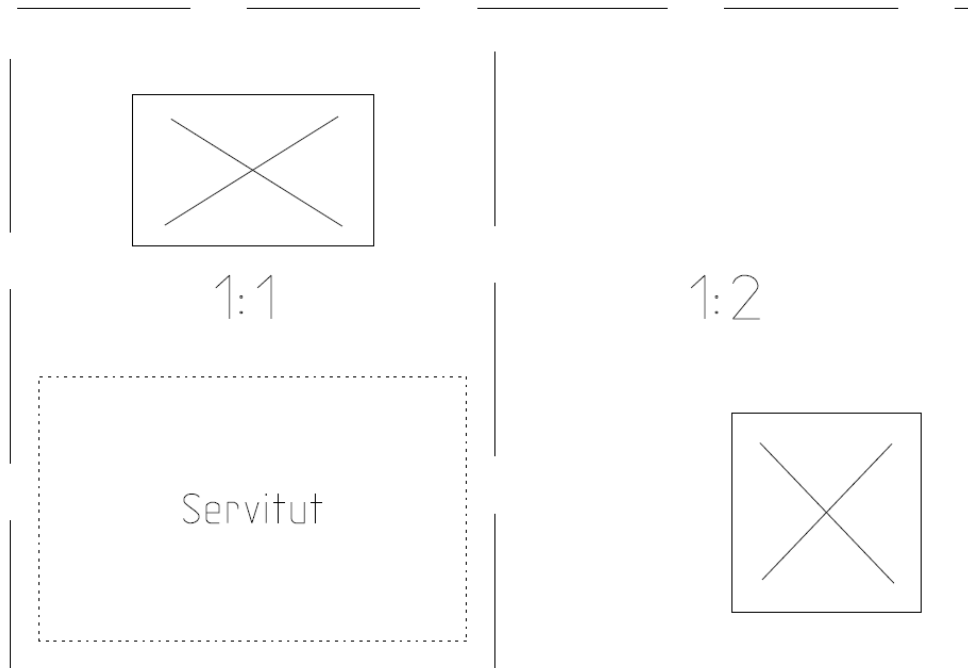
Figur 2: Schematisk skiss över hur handläggningen sker i praktiken

Hanteringen av markrättigheter vid bygglovsprocessen är idag inte konsekvent utan vilken metod av ovan som används beror på vilken typ av markrättighet som berörs samt vilken kommun som ärendet handläggs i.

### 8.3 Vilka problem kan uppstå vid lovgivning utan hänsyn till markrättigheter?

Att bygglov skall beviljas oavsett hur det påverkar eventuella civilrättsliga förhållanden är konstaterat tidigare i detta kapitel. Det kan vara tillåtet att bygga enligt plan- och bygglagen, men inte enligt andra lagar eller förhållanden. Det kan krävas tillstånd för att den sökta åtgärden skall få verkställas, tillstånd utöver ett beviljat bygglov. Tillstånd såsom miljötillstånd, tillstånd från bostadsrättsförening eller något civilrättsligt avtal kan krävas för att få verkställa den sökta åtgärden även om bygglov redan har beviljats och vunnit laga kraft och att ett startbesked är givet. Bygglovet har således ingen expropriativ kraft – utan ett beviljat bygglov innebär enbart att det är tillåtet att genomföra åtgärden enligt plan- och bygglagens prövning. Vid situationen byggande på annans mark är det väldigt tydligt att det krävs ett civilrättsligt avtal för att det skall vara tillåtet. Det är däremot inte lika glasklart om någon skulle vilja bygga på någons rättighet – här ställs någons äganderätt mot

någons servitutsrätt. I 14 kap 7 § JB regleras att varken ägaren till den tjänande eller härskande fastigheten får överskrida sin rätt och om någon av dessa gör det åligger det denne att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och ersätta skada. För den tjänande fastigheten kan detta vara när denne vidtar åtgärder som är i strid mot ett servitut. Detta illustreras och beskrivs genom figur 3 nedan.



Figur 3: Illustrativ bild över två fastigheter, 1:1 och 1:2. 1:1 är belastad med ett servitut där 1:2 är härskande fastighet över detta.

Figur 3 illustrerar en karta över två intill liggande fastigheter, 1:1 och 1:2. Fastigheten 1:1 belastas av ett servitut och 1:2 är härskande fastighet till servitutet. Vi föreställer oss att servitutet är ett utsiktsservitut. Om 1:1 söker bygglov på sin fastighet, inom servitutsområdet, för ytterligare ett bostadshus (vi antar att kraven i plan- och bygglagen är uppfyllda). Byggnadsnämnden skall bevilja bygglovet, trots ett verkställande kommer strida mot servitutets syfte. Om härskande fastighetens ägare överklagar bygglovet kommer svaret från länsstyrelsen, MMD och MÖD att bli "civilrättsliga förhållanden prövas i allmän domstol och påverkar inte bygglovet". Markägaren kommer att agera i strid mot servitutsavtalet om denne väljer att verkställa åtgärden. Om markägaren väljer att genomföra det beviljade bygglovet får ägaren till 1:2 välja att antingen driva en civilrättslig process för att få byggnaden avlägsnad. Hur utfallet kommer bli i en civilrättslig process är inte helt klarlagt, att hitta rättsfall som berör frågan har inte varit enkelt och därmed kan jag tänka mig att inte många går till domstol på grund av dessa frågor – trots att det varit enkelt att finna rättsfall där bygglovet överklagats på grund av servitut. Jag kan tänka mig att den som väljer att överklaga ett bygglov och inte får gehör kan välja att släppa ärendet och inte gå vidare i allmän domstol. Att driva en process, om det såväl är genom kronofogdemyndigheten via handräckning – som kan överklagas – eller

genom stämningsansökan direkt till allmän domstol, är något som är kostsamt för förlorande part, både i tid och pengar. Det kan dessutom upplevas som en svår process att driva när den andra parten har ett godkännande från kommunen i form av en beviljad bygglovsansökan. I rättsfallet om infiltrationsbäddar lade hovrätten däremot vikt i att ett godkännande från kommunen, som i fallet innebar en godkänd placering och utformning av infiltrationsbädden, inte spelar någon roll i bedömningen för huruvida servitutet inskränks eller inte. Att behöva bedriva en civilrättslig process är däremot inget som någon gör lättvindigt och gemene man kan säkerligen ha svårt att förutspå utgången och däremot vara motvillig till det.

Problem uppstår således framförallt när den sökta åtgärden verkställs trots att något civilrättsligt avtal inte finns, eller att det hindrar någons servitut. Det är fullt förståeligt att gemene man kan tro att genom ett beviljat och laga-kraft-vunnet bygglov – som är ett myndighetsbeslut – är en rätt för denne att få utföra åtgärden. Således kan situationer uppstå där åtgärden verkställs trots att något civilrättsligt avtal inte finns. Om detta sker uppstår en situation där någon form av rättslig process får inledas av markägaren eller rättighetshavaren. Rättsfallen som tagits upp i avsnitt 7.3 *Tvistemål & brottmål* visar på att vissa inskränkningar i servitutsrätten får tålas om syftet med servitutet fortfarande kan uppnås trots inskränkningen. Däremot får en byggnad anses vara en stor inskränkning i ens servitutsrätt om servitutet inte medger att en byggnad får uppföras. I rättsfallet där ett servitut medgav båtplats, men inte båthus, fick båthuset rivas, även om det var uppfört med bygglov och med ett medgivande från den förra markägaren. Båthuset hindrade inte utövandet av det befintliga servitutet men fick trots det rivas, med hänvisning till att servitutet inte omfattade rätten att uppföra båthus. Följaktligen kan en byggnad som uppförs inom ett servitutsområde – oavsett om den har ett bygglov eller ej – anses vara en för stor inskränkning för att den skall anses behöva tålas. Om verkställande av bygglovet istället innebär att servitutsrätten helt tillintetgörs – som i tvättstugefallet – och ett återställande av rätten inte möjliggörs genom borttagande av byggnaden så torde det innebära att en fråga om skadestånd på grund av avtalsbrott uppstår.

En fastighets värde kan dessutom vara beroende av de rättigheter som är knutna till den varav även värdet kan påverkas utav att en servitutsrätt tillintetgörs. Om härskande eller tjänande fastighetens ägare istället hade vänt sig till lantmäteriet för att upphäva rättigheten hade förrättningslantmätaren även tagit panträttshavarens intressen i beaktande för att undersöka om ett upphävande ens är möjligt. Panträttshavarens intressen är något som helt försvinner vid ett verkställande av bygglov som slår ut en servitutsrätt. Det är följaktligen fullt möjligt att ”bli av” med ett servitut genom att verkställa ett bygglov, ett servitut som annars möjligen inte blivit upphävt av lantmäteriet om denna väg valt först. Servitutet finns fortfarande kvar rent formellt men det finns inget fysiskt kvar att nyttja. Byggnadsnämndens beslut att bevilja bygglov kan därmed leda till att servitutet helt slås ut av bygglovets verkställande – trots skydd mot tredje man om det är inskrivet eller ett officiälservitut.

Problem kan följaktligen uppstå för många olika parter när bygglov beviljas i strid mot en rättighet eller i strid mot en markägares vilja. Risken med att bevilja bygglov i strid mot en rättighet är att den sökta åtgärden inte kan genomföras i slutändan. Den

som sökt åtgärden har lagt ut pengar på en bygglovsansökan och ritningar för att, trots beviljat lov, inte kunna verkställa bygglovet. Att dessa kostnader lagts ut kan för den sökande upplevas som surt slösade pengar och även kommunen kan hamna i problem i form av att ha lämnat felaktiga uppgifter och därmed bli skadeståndsskyldig. Kommunen har även lagt resurser på att handlägga och bevilja ett bygglov som ändå inte går att verkställa.

Det finns även problem i att eventuellt väga in civilrättsliga förhållanden i 2 kap 9 § PBL som är en paragraf som möjligen kunnat ge en öppning för hantering av detta – även om så inte är tänkt ursprungligen. Jag håller helt med Jesper Blomberg och Pontus Gunnarson om att rättigheter så som servitut och faktorer såsom värdeminskning av fastighet borde kunna vägas in för huruvida någonting är en olägenhet enligt plan- och bygglagen. Problematik med om civilrättsliga förhållanden skulle vägas in i 2 kap 9 § PBL är att det då blir en prövning för huruvida något är en *betydande* olägenhet eller enbart en olägenhet. Om olägenheten är betydande kan således bygglov nekas av byggnadsnämnden, men inte om det enbart är en olägenhet. Byggnadsnämnden kommer därmed behöva göra en prövning för hur mycket den sökta åtgärden kommer påverka exempelvis ett servitut. En prövning av servitutets omfattning och påverkan av den sökta åtgärden är något som faller utanför byggnadsnämndens kompetens – varav servitut och dylikt inte skall ingå i prövningen enligt SOU 1957:21, vilket jag håller med om. En prövning av hur stor påverkan en åtgärd har på markrättigheter är således inte önskvärt och kommer innebära en allt för omfattande prövning och kompetens från byggnadsnämnden. Paragraf 31 e i plan- och bygglagens nionde kapitlet reglerar att bygglov inte får ges om det innebär en begränsning av en rättighet, om åtgärden även innebär en avvikelse från detaljplan. Här är prövningen begränsad till uttrycket ”begränsning” – vilket torde vara en enklare bedömning, att begränsa prövningen till att enbart reflektera kring om den sökta åtgärden innebär en begränsning eller ej av rättigheten.

Problemet *i sig* är inte att det beviljas bygglov i strid mot markrättigheter, utan problemet ligger i den osäkerhet som finns både hos handläggare rörande hur de skall behandla dessa rättigheter och därmed det inkonsekventa beslutsfattandet, men också hos sökande som givetvis söker ett bygglov med avsikt att kunna verkställa det. Att den sökande får ett beviljat bygglov och startbesked är självfallet ett klartecken från kommunen att det går fint att börja bygga – vilket det också är i plan- och bygglagens mening. Huruvida det befintliga servitutet får lov att inkräktas utav den sökta åtgärden är en fråga som inte är allt för enkel att besvara. Själva verkställandet kan ske trots ett befintligt servitut finns, och vad som kommer hända om den som får sin servitutsrätt begränsad eller förhindrad när denne tar frågan till allmän domstol är en situation som jag inte kunnat finna många rättsfall kring. Vissa rättsfall visar, vilket tidigare nämnts, att en begränsning av ett servitut får tålas så länge syftet med det kan uppnås. Det har även visats att en byggnad inom ett servitutsområde, med bygglov, fått avlägsnas då det inte omfattas av servitutet och att ett kommunalt medgivande för en åtgärd inte påverkar huruvida ett servitut begränsas eller ej. Därmed borde en byggnad som uppförs inom ett servitutsområde inte vara tillåtet – även om det inte hindrar utövandet av servitutet, så länge som det inte står uttryckligen i servitutet att

byggnaden får uppföras. Om verkställandet av bygglovet istället leder till att servitutet ”slås ut” och inte går att återfå av ett avlägsnande, genom exempelvis att servitutsområdet är inuti en byggnad vars användning ändras genom bygglovet, är detta att bryta mot det servitutsavtal som finns och den tjänande fastighetens ägare blir i så fall skadeståndsskyldig. Men det är en lång väg att gå för den som får sin markrättighet hindrad eller begränsad, när bygglovet redan gått igenom en myndighetsprövning. Man får utgå från att den som söker bygglov har för mening att verkställa det, och söker bygglov just av den orsaken. Det ligger således även i den sökandens intresse att slippa en rättslig process och möjligheten att både bli skadeståndsskyldig, eller ålagd att avlägsna det som den sökta åtgärden inneburit.

Om ett bygglov verkställs som innebär att en rättighet ”slås ut” kan detta även påverka fastighetens lämplighet. En fastighets ändamål och lämplighet kan ha starka kopplingar till de rättigheter som är knutna till den – då vissa rättigheter syftar till att komplettera de fastigheter som annars inte varit lämpliga. Om ett verkställande av bygglov leder till att en rättighet helt ”slås ut” kan detta följaktligen innebära att fastigheten inte längre är lämplig för sitt ändamål. I dessa situationer är det inte tillräckligt att få ett skadestånd för den förlorade rättigheten utan ett ytterst problematiskt och rättsosäkert läge uppstår där ett beviljat bygglov kan medföra att andra fastigheter blir olämpliga.

### 8.4 Är reglerna rimliga?

Att byggnadsnämndens prövning av bygglov inte kan sträcka sig hur långt som helst är förståeligt. Omfattningen av prövningen får begränsas så att handläggningen blir överkomlig och kompetens för handläggning inte behöver vara orimligt bred. Bygglovsprövningen kan således inte omfatta allt. Kan den och bör den då omfatta markrättigheter? I dagsläget skall de inte omfattas av prövningen och byggnadsnämnden inte bara bör utan skall bevilja ett bygglov om villkoren för det är uppfyllt – oavsett om det strider mot ett servitut eller inte, eller mot en markägares vilja. Markägaren och rättighetsinnehavaren – om rättigheten berörs – kommer betraktas som sakägare i ärendet och även ha klagorätt. Däremot kommer de inte kunna åberopa rättigheten eller att den sökande inte har förfogande över marken som ett tillräckligt skäl för att domstolen skall upphäva lovet. Detta anser jag väldigt märkligt. Om det varit konsekvent, att civilrättsliga förhållanden inte alls tas i beaktande under prövningen hade det varit mer logiskt. Men nu ges rättighetshavare och markägare rätt att yttra sig och överklaga vilket ger ett slags falskt bekräftande att deras rätt som markägare eller rättighetsinnehavare har betydelse – vilket det i nuläget inte verkar som. Att den enda gången byggnadsnämnden skall neka bygglov på grund av någons rättighet är om det är en åtgärd som även är en liten avvikelse från detaljplan är således inte heller konsekvent. Samtidigt blir det märkligt att faktorer som utsikt, reflexer och skuggning kan tas i beaktande vid prövningen, något som klart och tydligt faller under 2 kap 9 § PBL, men inte reella rättigheter som ägande och servitut.

Att separera offentlig rätt och civilrätt så som tanken är i plan- och bygglagen är inte orimligt i sig. Däremot är inte plan- och bygglagen strikt offentlig rättslig varför det inte är rimligt att påstå att civilrättsliga frågor inte skall tas i beaktande under bygglovsprövningen. Undantagen är 9 kap 31e §, PBL som anger att bygglov inte får beviljas om åtgärden innebär en liten avvikelse från detaljplan och även begränsar någons rättighet, och 9 kap 26 § som innebär att markägaren måste underrättas och låtas yttras i ett ärende. Om prövningen skulle vara rent offentlig rättslig skulle således varken markägare eller rättighetshavare ses som sakägare, eller ha klagorätt. Det hade inte heller påverkat dagens situation då det inte går att åberopa ägande eller rättigheter vid ett överklagande av bygglovet.

Intressant är i rättsfallen angående överklagan av startbesked – något som inte är möjligt för andra än sökande och anmälare i svensk lagstiftning – där MÖD konstaterar att rätten att använda sin fastighet utgör en del av äganderätten. Begränsningar i äganderätten rör därför den enskildes civila rättigheter i den mening som avses med artikel 6.1 i Europakonventionen, se avsnitt 3.7.2 *Artikel 6.1 Europakonventionen* för mer om detta, och därför gavs en granne rätt att överklaga ett startbesked. Användningen av artikel 6.1 i Europadomstolen tyder på att beslut som fattas av kommuner som anses vara strikt offentligrättsliga kan behöva ta civila rättigheter i beaktande. Vid överklagande av bygglov är domstolars beslut tämligen enhetligt – servitut och andra civilrättsliga frågor skall prövas i allmän domstol. Att säga att bygglovsprövningen är en strikt offentligrättslig prövning som inte skall ta hänsyn till civilrättsliga förhållanden är därmed något som inte alls behöver stämma enligt EU-stadga. Det hade varit intressant att se om frågan kring markrättigheter i en bygglovsöverklagan hade prövats med hänsyn till artikel 6.1. Om domstolen ansett att servitut är en del av äganderätten och att det rör den enskildas rättigheter så som avses i artikel 6.1 och att det därmed skall tas i beaktande vid domstolsprövningen – men eftersom jag enbart har berört EU-rätt kortfattat får jag lämna vidare spekulationer därhän.

För att få bygga på någon annans mark krävs något civilrättsligt avtal som tillåter detta. Bygglovet i sig går att söka ändå, vilket tagits upp tidigare. För att få tillstånd att få utföra vattenverksamhet krävs att den som vill bedriva det har rådighet över vattnet – vilket anses finnas om det mellan parterna finns ett avtal, om den som söker inte är ägare över vattenområdet. Att någon hade behövt rådighet över marken för att få bygga är något som tidigare har behövts enligt 1947 års byggnadslag men som togs bort till efterföljande version då detta inte ansågs påverka bygglovet. Äganderättsförhållanden är inget som påverkar huruvida ett bygglov skall beviljas eller ej och en motivering till varför bevis på förfogande över marken togs bort var att det kunde sända ut felaktiga signaler om att bygglovet gav ett slutgiltigt lov för att få bygga. Något som jag anser att det fortfarande gör – just på grund av avsaknaden av att behöva ha rådighet över marken. Hur stort problem det är att någon söker bygglov på någon annans mark där de inte har markägarens tillstånd är däremot inget som undersökts i rapporten. Någon söker bygglov för att kunna verkställa det i slutändan och när någon söker lov på någon annans mark är de nog oftast medvetna om det. Jag tycker att det är en onödig situation som kan uppstå genom att bevilja bygglov när

någon inte har ett civilrättsligt avtal till förfogande innan lovet söks och att det därmed hade kunnat undvika situationer där en onödig handläggning genomförs eftersom bygglovet ändå inte kommer kunna verkställas.

Bevisligen leder reglerna så som det ser ut idag till inkonsekvent hanterande av byggnadsnämnden och det är inte rimligt att någon som söker bygglov skall behandlas olika beroende på var denne bor och vilken typ av rättighet som kan tänkas beröras. Att nämndens prövning enbart skall begränsas till plan- och bygglagen är inte helt orimligt i sig. Däremot kan jag anse att det är en ytterst förenklad lösning på en komplex situation att låta prövningen stanna där. Eftersom rättighetshavare ändå ingår i kända sakägare och att markägaren skall underrättas och låtas yttras – om sökanden är någon annan än markägare – så borde prövningen ändå kunna omfattas till att ta dessa i beaktande mer än vad som skall göras idag. I praktiken så tas rättighetshavarnas intressen i beaktande till stor del i prövningen – trots det inte borde göras enligt gällande lag.

Även om inte själva bygglovet påverkas av markrättigheter så är det givetvis så att markrättigheterna påverkas av ett verkställande av bygglovet. Om bygglovet inte hade beviljats från början hade således inte någon civilrättslig process behövt drivas. Men frågan är då hur detta skulle göras i praktiken utan att bygglovsprövningen blir allt för omfattande. En prövning av hur mycket ett verkställande av bygglovet kommer påverka en rättighet är inte önskvärt, vilket tidigare nämnts. Däremot öppnar dagens lagstiftning redan upp för en viss bedömning av hur bygglovet kan komma att påverka en rättighet i 9 kap 31e § PBL. *Begränsning* är det ord som valts i paragrafen – bygglovet får följaktligen inte innebära en begränsning av rättigheten. Detta torde inte vara allt för svårt att avgöra. I figur 3 med det exempel som följde av figuren vore det enkelt att kunna avgöra redan från början att bygglovet kommer innebära en begränsning av servitutet. Därmed hade en liknande paragraf kunnat införas i plan- och bygglagen men som gäller för samtliga situationer när bygglov söks. En annan möjlighet är att tillåta byggnadsnämnden att villkora bygglov även gällande civilrättsliga frågor, något som inte är möjligt idag. Bygglovet hade således ändå beviljats men det blir inte tillåtet att bygga trots detta enligt plan- och bygglagen. Därmed blir olika lagstiftningar mer överensstämmande med varandra och situationen ”bygg” enligt plan- och bygglagen men ”bygg inte” enligt civilrätt behöver inte uppstå.

## 9 Slutsats

*I detta kapitel presenteras de slutsatser som dragits utifrån den teori, resultat och diskussion som framställts*

Nuvarande lagstiftning erkänner en markägare och en rättighetsinnehavare, vars rättighet berörs, såsom sakägare med klagorätt. Kända sakägare skall höras under bygglovsprocessen om åtgärden är utanför planlagt område eller innebär en avvikelse från detaljplan och även delges beslutet om lov. De ”okända” sakägarna, vilka kan vara rättighetshavare med oinskriven rätt som berörs, anses bli nådda av beslutet genom kungörelsen. Nuvarande lagstiftning ger inte byggnadsnämnden något utrymme att ta civilrättsliga förhållanden i beaktande vid bygglovsprövningen. I praktiken är det något som de ändå till stor del gör, där de är mindre villiga att bevilja bygglov i strid mot en officialrättighet än en avtalsrättighet. Byggnadsnämnden skall dock enligt gällande lag inte befatta sig med frågor som ägande eller servitut utan skall bevilja bygglov oavsett hur ett eventuellt verkställande påverkar en rättighet och oavsett vilken typ av rättighet det är. Detta är egentligen inte speciellt märkligt kan jag tycka. Bakgrunden till detta är att de civilrättsliga frågorna i sig inte påverkar själva bygglovet. Däremot är det helt klart något som kommer påverka själva verkställandet av bygglovet! Den som söker bygglov gör detta av en anledning – en önskan om att få verkställa den sökta åtgärden. Att markägare och rättighetshavare betraktas som sakägare i bygglovsärendet enligt plan- och bygglagen kan anses naturligt då de, beroende på situation, kan bli väldigt berörda av den sökta åtgärden. Märkligt blir det om dessa väljer att överklaga bygglovet – vilket de har rätt till – för då kommer länsstyrelsen, MMD och/eller MÖD inte upphäva bygglovet då frågor rörande servitut eller äganderätt får lösas på civilrättslig väg istället. Fast egentligen är det nog märkligast att de setts som sakägare från första början med tanke på att lagstiftningen ser ut som den gör – det vill säga att civilrättsliga förhållanden inte skall tas med i bygglovsprövningen.

Om ett verkställande av den sökta åtgärden sker, utan ett civilrättsligt avtal med markägare eller rättighetshavare, får frågan tas vidare i en civilrättslig process för att få bort det som anlagts. Vad som kommer hända när en civilrättslig process inleds är svårt att besvara med få avgöranden rörande situationen. Enklast är en slutsats kring bygglov på annans mark – här krävs ett civilrättsligt avtal för att få lov att genomföra. Det är inte lika tydligt när det är ett servitut inblandat. Jag drar däremot slutsatsen, främst på grund av rättsfallet rörande båthuset och infiltrationsbädden, att ett kommunalt medgivande för en anläggning inte rättfärdigar själva verkställandet om det hindrar någons rättighet. Således får inte ett bygglov verkställas om det skulle hindra användningen av en rättighet. I båthus-fallet fick byggnaden tas bort även om den inte hindrade användningen av ett servitut då det inte stod något om båthus i servitutet – att det varit den härskande fastighetens ägare som uppförde byggnaden på den tjänande fastigheten torde haft en viss påverkan på detta. Jag anser det för hårdtaget att dra slutsatsen att inget får beviljas inom ett servitutsområde så länge servitutet inte uttryckligen beviljar åtgärden. Som i det mesta när juridik är inblandat

så får man se till varje situation och jag skulle tro att ”det beror på” om en åtgärd kan tillåtas på ett servitutsområde rent civilrättsligt.

Slutligen har jag kommit fram till ett antal förändringar av nuvarande lagstiftning för att förbättra dagens system:

### Alternativ 1 – nollalternativ

Nollalternativet innebär att inget görs och därmed står rättsläget kvar som det gör i dagsläget. Vid överklagande av bygglov visar domstolens avgöranden på att civilrättsliga förhållanden skall tas upp i annan ordning och förarbeten tyder på samma förhållningssätt. Byggnadsnämnderna tar dock civilrättsliga förhållanden i beaktande till viss del vilket gör att nollalternativet leder till inkonsekventa beslut och att rättighetshavare blir olika behandlade.

En nackdel är att en rättighetshavare får ta processen i allmän domstol där utgången inte är helt säker eftersom det inte finns så många rättsfall i frågan att ta ledning från. Antagligen kommer skadestånd att utfärdas eller byggnaden få avlägsnas. Oavsett leder det till höga kostnader, både för kommunerna – att handlägga och bevilja bygglov som inte kan verställas – eller att bygglovet verkställs och byggnaden får tas bort eller ett skadestånd får delas ut, eller att rättighetshavaren inte vinner processen och får betala dyra rättegångskostnader.

### Alternativ 2 – markägare och rättighetshavare skall inte betraktas som sakägare

Om markägare och rättighetshavare inte skulle ansetts vara sakägare och ha klagorätt hade det inneburit en mer konsekvent lagstiftning – att civilrättsliga förhållanden inte påverkar bygglovet. Detta hade inneburit ett förtydligande för handläggarna och egentligen inte påverkat rättsläget annat än under själva prövningen då markägaren och eventuella rättighetshavare ej fått yttrat sig under processen.

Detta alternativ anser jag dock vara ett steg i fel riktning, en enkel lösning men ett för fyrkantigt system där parter som uppenbart är berörda kommer ha ännu mindre möjlighet att göra sig hörda än vad de har idag.

### Alternativ 3 – tillåta villkorade bygglov med civilrättsliga förhållanden

Bygglov får i dagsläget villkoras enligt 9 kap 40 § PBL. Villkoren får enbart ses som upplysningar om de gäller civilrättsliga förhållanden vilket klargjorts genom ett JO utlåtande. Om detta skulle ändras hade lov kunna ges men med villkoret att åtgärden ej får verkställas innan civilrättsligt avtal upprättats med tillåtelse från markägare eller att rättigheten upphävts eller ändrats av lantmäteriet. Villkoret fyller då både en upplysande som hindrande funktion. Ingen kan därmed uppföra byggnader i tron att bygglovet ger rätt att bygga. Kommunerna lämnar däremot över ansvaret till den sökande att lösa situationen genom att bevilja lovet precis som i dagsläget men att den sökande måste få servitutet upphävt eller ändrat genom lantmäteriet eller skriva ett avtal med markägaren för att bygglovet skall få verkställas. Det blir ingen större

skillnad från hur rättsläget ser ut idag förutom att sökanden blir informerad om att bygglovet i sig inte är en garanti för att få bygga.

Alternativ 4a – rådighet över mark krävs för att bygglov skall beviljas

På samma sätt som att rådighet över vatten krävs för att bedriva vattenverksamhet kan det införas att rådighet behövs för marken för att bygglov skall beviljas. Om någon vill bygga på någon annans mark behövs ett avtal som visar att de har rådighet. Eftersom kommunerna redan undersöker vem som är lagfaren ägare kommer detta inte leda till något utökat arbete. Detta löser situationen att bygglov beviljas som inte får verkställas.

Alternativ 4b – bygglov får inte ges om det innebär en begränsning av en rättighet

En paragraf motsvarande 9 kap 31e § PBL fast som gäller generellt för samtliga situationer rörande bygglov och inte bara vid liten avvikelse kan införas. Paragrafen skulle innebära ett tydliggörande gällande att byggnadsnämnden inte skall bevilja bygglov som begränsar någons rättighet. En variant på 31e § skulle vara att bygglov inte får beviljas om det ”uppenbart” hindrar servitutets användning. Det som behöver undvikas genom dessa ordval är att byggnadsnämnden skall gå in och pröva hur stor påverkan bygglovet kan få på rättigheten – detta skall undvikas för att inte få en allt för omfattande prövning. Däremot torde det inte vara allt för omfattande genom att enbart göra prövningen huruvida servitutet kommer att begränsas eller ej.

Ett alternativ till ovan nämnda skulle vara att införa att bygglov inte får medges om det inte uttryckligen står i servitutet att den sökta åtgärden får beviljas. Ett exempel skulle kunna vara att servitutets syfte är att ”uppföra, bibehålla och nyttja sophus”, att söka bygglov för sophus torde kunna beviljas, men om åtgärden innebär bostadshus inom området istället nekas.

Alternativen möjliggör att rättighetshavaren kommer kunna åberopa sin rättighet som grund för att bygglovet skall nekas eller upphävas då deras rätt uttryckligen skall tas i beaktande under prövningen.

-

Sammanfattningsvis kan jag säga följande. Det är inte helt enkelt att komma fram till en lösning som är tillfredsställande då jag inser att det kan uppkomma en viss problematik rent processrättsligt om civilrättsliga förhållanden skall tas i beaktande vid bygglovsprocessen. Hur omfattande skall prövningen vara, både under bygglovsprövningen och sedan när domstolen skall göra sina avgöranden? Kommer problem uppstå i form av res judicata, att om det görs en prövning av markrättsliga förhållanden i bygglovsärenden och därmed frågan ej kunna prövas i allmän domstol? Detta är sådant som behöver utredas vid eventuell lagändring. Däremot kan jag konstatera att så som dagsläget är idag inte är optimalt. Att säga att bygglov inte påverkas av civilrättsliga förhållanden är en sak, men civilrättsliga förhållanden kommer i hög grad påverkas av bygglovets verkställande och givetvis söker någon

bygglov i syfte att verkställa det. Därför anser jag att alternativ 3 eller alternativ 4a och b är att föredra framför dagens situation eller de övriga alternativen jag har presenterat.

Fördelen med alternativ 3 är att det inte behöver ingå någon prövning hos byggnadsnämnden rörande hur någons rätt påverkas av bygglovets eventuella verkställande. Det innebär dock ett väldigt vagt ställningstagande från kommunen då bygglovets ändå beviljas i strid mot någons rättighet. Däremot så innebär alternativen 4a och 4b att någon behöver ha rådighet över marken eller att åtgärden inte får innebära att någons servitut hindras eller begränsas ett tydligare klargörande att ett bygglov inte negativt får påverka någons civila markrättigheter. Om byggnadsnämnden kan ta hänsyn till faktorer som utsikt och skuggning skall de även – enligt mig – ta hänsyn till de reella rättigheter som ägande och servitut innebär. Att tillåta byggnadsnämnden att ta hänsyn till rättigheter i undantagsfallet 9 kap 31e §, vid avvikelse från detaljplan, men inte under andra omständigheter faller sig helt orimligt och inkonsekvent. Därför anser jag att byggnadsnämnden i sin prövning borde väga in de konsekvenser som kan följa av ett beviljat bygglov. Konsekvenser som att bygglovets inte kan verkställas då ett civilrättsligt avtal inte kommer kunna träffas med markägaren, eller att verkställandet innebär att någons rätt hindras eller begränsas – vilket i sin tur i värsta fall kan innebära att en fastighet inte längre är lämplig för sitt ändamål.

## 10 Referenser

### 10.1 Litteraturkällor

- Ahlström, K. *Förvaltningslag (2017:900)*. Lexino 2017-12-22
- Andersson, S. *Fastighetsbildningslagen (1970:988)* Karnov
- Bengtsson, B. (2015). *Speciell fastighetsrätt - Miljöbalken*. 11:e uppl. Uppsala: Iustus Förlag AB.
- Bengtsson, B. *Jordabalk (1970:994)*. Lexino 2013-11-01
- Blomberg, J. & Gunnarsson, P. *Plan- och bygglag (2010:900)*. Lexino 2018-01-01
- Boström, J., Häggman, B., & Linders, J. (2015). *Betalningsföreläggande och handräckning - En kommentar*. 8:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Boverket. (2016). *Begränsad skyldighet att underrätta och rätt att överklaga enligt plan- och bygglagen*. Rapport: 2016:26 Regeringsuppdrag. Boverket.
- Bäcklund et al., *Brottsbalken (1962:700)*. Zeteo 2018-04-25
- Didón et al., *Plan- och bygglag (2010:900)*. Zeteo 2017-12-07
- Ekbäck, P. (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning - Om fastighetsbildningslagen m.m.* 2:a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.
- Flodin, J. *Bostadsrättslagen (1991:614)*. Karnov
- Fribergh, E., & Opsahl, T. (1983). *Sverige fällt av Europadomstolen*. Svensk Juristtidning, ss. 401-428.
- Grauers, F. (2014). *Nyttjanderätt - Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*. 14:e uppl. Juristförlaget i Lund.
- Gustafsson, A. (2016). *Bygglövsboken*. Lund: Studentlitteratur AB.
- Gustafsson, A. (2017). *Bygglövsboken*. 2:a uppl. Lund: Studentlitteratur AB.
- Holmberg et al, *Regeringsform (1974:152)*. Zeteo 2016-05-13
- Jermsten, H. *Regeringsform (1974:152)*. Lexino 2018-01-01
- Julstad, B. (2014). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

- Julstad, B., & Vesterlin, T. (2016). *Servitut i teori och praktiken*. Stockholm: Wolters Kluwer Sverige AB.
- Kronofogden. (2015). *Handbok Utmätning* . 7:e uppl. Kronofogden.
- Lantmäteriet. (2013). *Handbok JB - Jordabalken*. Gävle: Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.
- Lantmäteriet. (2017). *Handbok FBL*. Gävle: Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.
- Lantmäteriet. (2018). *Handbok FBL*. Gävle: Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.
- Madell, T.-E. (1998). *Det allmänna som avtalspart*. Stockholm: Norstedts Juridik AB.
- Madstedt, K. *Lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning* Karnov
- Michanek G., & Zetterberg C. (2017) *Den svenska miljöretten*. 4:e uppl. Uppsala: Iustus Förlag AB
- Naturvårdsverket. (2008). *Vattenverksamheter - Handbok för tillämpningen av 11 kapitlet i miljöbalken*. Stockholm: Havs och vattenmyndigheten
- Nilsson, L., & Sjödin, E. (2003). *Servitut - En handbok*. 2:a uppl. Stockholm: Norstedt Juridik AB.
- Pauli, M. (2009). *Föreligger litispendens när omfattningen av en framtida doms rättskraft är osäker?* Svensk Juristtidning, s. 736.
- Ramberg, C. (2012). *Malmströms Civilrätt*. 22:e uppl. Malmö: Liber.
- Schultz M. *Skadeståndslag (1972:702)*. Lexino 2013-05-31
- Thornefors, C. *Rättegångsbalk (1942:740)*. Lexino 2012-07-01
- Wahlberg, G. (2015). *Byggnadsnämndens lovhantering, m.m.* Täby: Plan- & Byggforum AB.

## 10.2 Förarbeten

Proposition 1970:20 *Med förslag till jordabalk*

Proposition 1985/86:1 *Med förslag till ny plan- och bygglag*

Proposition 1989/90:85 *Om ny summarisk process*

Proposition 1993/94:117 *Inkorporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor*

Proposition 2009/10:170 *En enklare plan- och bygglag*

Proposition 2013/14:126 *En enklare planprocess*

Proposition 2013/14:127 *Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov*

Proposition 2014/15:122 *Nya steg för en effektivare plan- och bygglag och ökad rättssäkerhet för verksamhetsutövaren vid omgivningsbuller*

Proposition 2017/18:240 *Verkställbarhet av beslut om bygglov, rivningslov och marklov*

SOU 1957:21 *Förenklad byggnadslagstiftning*

SOU 2014:14 *Effektiv och rättssäker PBL-överprövning*

### **10.3 Rättsfall**

*Nedan redovisas de rättsfall som förekommer löpande i texten, i **förekommande** ordning, och således ej de som redovisas i kapitel 7 Avgörande vid domstol*

RÅ 1991 ref 46

NJA 2009 s. 550

RÅ 2006 not. 6

RÅ 1975 ref. 99

MÖD P 7514-15

MÖD P 1948-15

HD T 5554-13

RÅ 2005 ref. 36

MÖD 2011:31

NJA 1996 s. 495

NJA 1994 s. 162

## 10.4 Elektroniska källor

Blendow Publishing (2018). *Domstolsprocessen*. <https://www.alltomjuridik.se/lar-digjuridiska/domstolsprocessen/> hämtat 2018-06-14

Boverket (2017). *Ansökan om lov och förhandsbesked*. <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov-byggande/handlaggning/ansokan-om-lov-och-forhandsbesked/> hämtat 2018-07-10

Jansson & Norin (2018). *Process i allmän domstol*. <https://janssonnorin.se/vad-vigor/tvister-och-processer/processen-i-allman-domstol/huvudforhandling/> hämtat 2018-06-14

Kronofogden (2018A). *Vanlig handräckning*. <https://www.kronofogden.se/Vanlighandrackning.html> hämtat 2018-06-14

Nationalencyklopedin (2018). *Fastställsetalan*. <https://www-ne-se.ludwig.lub.lu.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/fastst%C3%A4lletsetalan> hämtat 2018-06-20

Skatteverket. (2018). *Sakrätt*. <https://www4.skatteverket.se/rattsligvagledning/edition/2018.3/322281.html#h-Vad-ar-sakratt> hämtat 2018-04-26

Sveriges domstolar (2017). *Tvist*. <http://www.domstol.se/Tvist/Rattegang-i-tingsratten/> hämtat 2018-06-14

Åklagarmyndigheten (2018A). *Polis eller åklagare*. [https://www.aklagare.se/om\\_rattsprocessen/fran-brott-till-atal/forundersokningen/polis-eller-aklagare/](https://www.aklagare.se/om_rattsprocessen/fran-brott-till-atal/forundersokningen/polis-eller-aklagare/) hämtat 2018-06-13

Åklagarmyndigheten (2018B). *Från brott till åtal*. [https://www.aklagare.se/om\\_rattsprocessen/fran-brott-till-atal/](https://www.aklagare.se/om_rattsprocessen/fran-brott-till-atal/) hämtat 2018-06-13

Åklagarmyndigheten (2018C). *Egenmäktigt förfarande*. <https://www.aklagare.se/ordlista/e/egenmaktigt-forfarande/> hämtat 2018-06-13

## 10.5 Examensarbete

Pettersson, E. (2014). *Rätten till domstolsprövning - en rätt med komplikationer - en uppsats med utgångspunkt i Europakonventionen artikel 6.1*. Stockholm: Juridiska Institutionen. Stockholms Universitet.

## Bilaga I: Lista över kommuner som deltagit i studien

|              |              |
|--------------|--------------|
| Arvidsjaur   | Ödeshög      |
| Berg         | Orust        |
| Bollnäs      | Osby         |
| Borås        | Oskarshamn   |
| Bromölla     | Ovanåker     |
| Dorotea      | Skurup       |
| Flen         | Staffanstorp |
| Färgelanda   | Stenungssund |
| Gislaved     | Sundsvall    |
| Grums        | Svalöv       |
| Göteborg     | Säter        |
| Götene       | Södertälje   |
| Helsingborg  | Tjörn        |
| Herrljunga   | Tomelilla    |
| Hagfors      | Trollhättan  |
| Härjedalen   | Tyresö       |
| Hörby        | Ulricehamn   |
| Järfälla     | Upplands-Bro |
| Kalmar       | Uppvidinge   |
| Karlskrona   | Vännäs       |
| Katrineholm  | Vara         |
| Knivsta      | Varberg      |
| Krokom       | Vingåker     |
| Kävlinge     | Vänersborg   |
| Köping       | Västervik    |
| Landskrona   | Älvsbyn      |
| Leksand      | Ängelholm    |
| Lerum        | Östersund    |
| Ljungby      |              |
| Ludvika      |              |
| Malung-Sälen |              |
| Malå         |              |
| Munkedal     |              |
| Mörbylånga   |              |
| Nordanstig   |              |

## Bilaga II: Enkätundersökningens utformning

I denna bilaga redovisas vilka frågor och svarsalternativ som kunde ges i enkätundersökningen. "Utveckla gärna" gav möjligheten att tillägga egen fritext på frågan efter svar Ja/Nej angivits. Enkäten skickades via mejl, mejltexten redovisas här nedan efter frågorna.

1. **När en ansökan om bygglov kommer in undersöks de markrättsliga förhållanden?**
  - Ja
  - Nej

1. Utveckla gärna: \_\_\_\_\_
2. **Påverkas er bedömning av de markrättsliga förhållandena?**
  - Ja
  - Nej

2. Utveckla gärna: \_\_\_\_\_
3. **Svara utifrån följande scenario: En bygglovsansökan är inkommen, den sökta åtgärden kommer leda till att ett befintligt avtalsservitut inte kommer kunna nyttjas.  
Beviljas bygglov?**
  - Ja
  - Nej

3. Utveckla gärna: \_\_\_\_\_
4. **Svara utifrån följande scenario: En bygglovsansökan är inkommen, den sökta åtgärden kommer leda till att ett befintligt officialservitut inte kommer kunna nyttjas.  
Beviljas bygglov?**
  - Ja
  - Nej

4. Utveckla gärna: \_\_\_\_\_
5. **Svara utifrån följande scenario: En bygglovsansökan är inkommen, den sökta åtgärden kommer leda till att en befintligt gemensamhetsanläggning inte kommer kunna nyttjas.  
Beviljas bygglov?**
  - Ja
  - Nej

5. Utveckla gärna: \_\_\_\_\_

6. Svara utifrån följande scenario: En person hyr ut sitt hus. Hyresgästen söker om bygglov för att ändra taket från stråtak till plåttak. Något godkännande från husets ägare är inte lämnat.

Beviljas bygglovet?

- Ja
- Nej
- Utveckla gärna: \_\_\_\_\_

7. Har ni någon gång stött på problem vid beslutande av bygglov på grund av markrättigheter eller markrättsliga förhållanden?

- Ja
- Nej
- Utveckla gärna: \_\_\_\_\_

## Mailutskickets utformning

Hej,

Jag heter Johanna Rasmusson och jag skriver mitt examensarbete för Fastighetsvetenskap på civilingenjörsprogrammet i lantmäteri på Lunds Tekniska Högskola.

Denna enkät är tänkt att besvaras av de som behandlar **bygglovsansökningar** och jag uppskattar därför om mejlet vidarebefordras till kommunens **bygglovsavdelning**, detta mejl skickas till samtliga av Sveriges kommuner.

Enkäten är kort och kommer bara ta några minuter att besvara. Den berör frågan hur markrättsliga förhållanden behandlas vid bygglovsprövningen. Det finns två svarsalternativ, Ja respektive Nej, men med möjlighet att lägga till egna motiveringar. Eftersom jag kommer analysera **hur** den faktiska prövningen sker hos handläggarna är det av extra stort intresse att **egna kommentarer** till de olika situationerna lämnas.

Har Ni frågor om enkäten, vill dela med Er av ytterligare erfarenheter eller övriga är Ni välkomna att kontakta mig på [johanna.rasmusson.238@student.lu.se](mailto:johanna.rasmusson.238@student.lu.se)

Med Vänliga Hälsningar  
Johanna Rasmusson

## Bilaga III: Komplet list fritextsvar

### Fråga 1: När en ansökan om bygglov kommer in undersöks de markrättsliga förhållanden?

*Sammanlagt 30 stycken fritextsvar:*

Vi kollar i fastighetsregistret om den som söker äger eller är delägare av fastigheten som bygglovet avser.

Men det varierar beroende på ärende och i vissa fall görs inga utredningar

Enbart vilka som är ägare. Undersöker inte arrenden, servitut etc. om det inte framgår i detaljplan av tex u-område

Oftast så gör det då vi måste beröra alla som anses vara berörda samt att vi måste fråga fastighetsägaren om det är en annan som har sökt på dennes fastighet.

Antar att du syftar på ägandet av marken. Vi kontrollerar alltid om ägare och sökande är samma person eller inte

Vi kontrollerar vem som äger marken eftersom markägaren skall informeras om bygglov på dennes fastighet.

Vi informerar sökande att det krävs fastighetsägarens godkännande för att utföra den sökta åtgärden i samband med lov.

Vi tittar på vem som äger marken och om det är samstämmt med sökanden. Om inte så upplyser vi sökanden om att de behöver markägarens godkännande innan ev. byggnation.

Markägare kontaktas

undersöks är kanske fel ord, men om vi ser problem och det är relevant lyfter vi frågan. PBL styr

Ägarförhållanden och ev servitutsaltal ed.

Vi kollar alltid vem/vilka som äger fastigheten där man vill bygga då vi är skyldiga att meddela ägaren att någon sökt bygglov på deras fastighet i de fall det är någon annan som söker. Vi kollar även om det finns några servitut som belastar fastigheten som kan påverka ev. Byggnation.

Undantagsvis kan så ske.

Det undersöks vem som äger fastigheten som ansökan avser.

## Servitut rörande sophantering

---

vi kollar vem som är ägare av mark, det är vi skyldiga att göra. servitut och sånt missar vi nog

Avstyckning och fastighetsägare och ev. servitut undersöks.

Begäran om eventuellt yttrande skickas till samtliga berörda och sakägare

Ja som ledningsrätter och servitut t ex

Ja vi gör en internremiss till KLM och kart- och mät

Beroende på var i kommunen det ska byggas då vi vet att stora delar har dåliga markförhållande, därav krävs markprov.

Koll görs vad marken är taxerad som, eventuella servitut osv, samt vilka fastighetsägare det är till den.

Nej eftersom lagen inte kräver att sökanden är den faktiska ägaren av fastigheten där åtgärden ska uppföras.

provgropar görs om det är tveksamheter om vi inte känner till området.

Till viss gräns.

Vi kollar detta när fler än en fastighet berörs.

Det är viktigt att informera rätt sakägare när beslut är fattad till exempel eller höra sakägare i ärende Sakägare innefattar även servitut, hyresgäster mm

Ibland kan det krävas att de rättsliga förhållandena utreds om det ex. finns servitut på marken.

Vårt kartsystem har ett skikt från lantmäteriet som visar sådant.

Man gör en granskning i syfte att veta vilka sakägare kan finnas.

Om sökande är annan än markägare går kopia av mottagningsbevis till lagfaren ägare

### **Fråga 2: Påverkas er bedömning av de markrättsliga förhållandena?**

*Sammanlagt 29 stycken fritextsvar:*

Det har ingen betydelse vem som äger marken. Att få ett bygglov ger inte automatiskt rätt att använda mark man inte äger.

Ibland

## Servitut rörande sophantering

---

Om det i vissa fall framgår att något styrande arrende eller servitut finns tas det i beaktning

Det kan göra det i enstaka fall om lämpligheten av åtgärden står i förhållande till ägandet men oftast inte.

Vem som helst får söka bygglov på någon annans fastighet. Du får dock inte uppföra någon byggnad på någon annans mark utan ägarens tillstånd, men det är en civilrättslig fråga, inte en PBL-fråga.

Hörandet av markägare innan beslut beviljas utanför detaljplan eller avvikelse mot detaljplan

Bygglov kan sökas av alla var som helst. Vill de utföra byggnationen krävs tillstånd från markägaren.

Nej. Vi upplyser sökanden om att de behöver markägarens godkännande innan ev, byggnation. Vi hör också markägaren i själva sakfrågan.

Inte bedömning för beslut men bedömning för upplysningar

Markägarens synpunkter beaktas i prövningen

dvs KAN göra, men inte alltid. PBL styr

Delvis. I första hand är det planenligheten och/eller lämpligheten som bedöms men ev servitut, ledningar mm kan påverka placeringen.

I vissa fall kan det göra det. Om det finns servitut eller avsaknad av servitut som hindrar/är nödvändiga för att bevilja lov.

Om inte det markrättsliga förhållandet kommer att förhindras/påverkas av ansökt åtgärd. t.ex. byggnad på servitutväg. betydande påverkan.

Påverkar vilka parter vi måste höra med vid en bygglovsansökan.

Bygglov får sökas på annans fastighet.

nej, men hur vi motiverar beslut

Kan påverka.

Allt vägs samman i bedömningen om byggnationens lämplighet. Beslutet får inte skapa olägenhet för andra.

Det kan den göra. Kanske fastigheten måste ändras för att följa detaljplan

## Servitut rörande sophantering

---

Om sökande är annan än fastighetsägaren ska denne informeras om att lov söks på dennes fastighet. Vid t ex nybyggnationen på landet (förhandsbesked) ska man ta hänsyn till om marken är jordbruksmark och om åtgärderna är förenliga med hushållningsbestämmelserna.

Bygglov betyder att åtgärden får uppföras på tilltänkta platsen men tillstånd från ägaren ska alltid inskaffas innan.

I de fall det påverkas av åtgärden.

När vi anser att det behövs ställer vi krav på bevis om markupplåtelse mellan fastigheter.

Nej det är planen som styr först eller ÖP beroende på var ligger

Allt som oftast finns andra lösningar

I teorin ja men jag kommer inte på något faktiskt exempel som jag själv påträffat som handläggare förutom i något fall där kommunala VA-ledningar går över privatpersons bostadsenhet.

Jag antar att du menar bedömningen av möjligheterna till bygglov. I det stora hela så påverkas inte det. Det kan påverka endast om åtgärden strider mot detaljplanen vilket leder att vi måste göra grannhörande. I detta fall har ägarna samt tomträttsinnehavarna möjlighet att lämna synpunkter. Om åtgärden påverkar allmänheten då är allmänheten som är sakägarna. Först efter att sakägarna har lämnat synpunkter, det är då som vi har möjlighet att avgöra om vår bedömning påverkas. Om åtgärden ligger utanför detaljplanlagt område då hör vi grannarna innan vi gör en slutgiltig bedömning. Om vi bedömer att en åtgärd inte går att bevilja, enligt de lagar och krav som finns, då gör vi inte någon grannhörande eftersom vi då anser vara onödigt att fråga grannar om något som vi inte kan godkänna.

Det kan påverka beroende vem som innehar markrätten och vem som söker bygglov för en åtgärd.

**Fråga 3: Svara utifrån följande scenario: En bygglovsansökan är inkommen, den sökta åtgärden kommer leda till att ett befintligt avtalsservitut inte kommer kunna nyttjas. Beviljas bygglov?**

*Sammanlagt 41 stycken fritextsvar:*

Ej närmre utrett. Lämpligen meddelas sökande om civilrättsliga hinder för åtgärd som kan påverka befintliga avtalsservitut.

Ett avtalsservitut är en civilrättslig sak som byggherren får hantera på egen hand. Vi har inte vetskap om privata avtal och de utgör inte underlag för beslut om bygglov enligt plan- och bygglagen.

## Servitut rörande sophantering

---

Detta är svårt att svara på. I vissa fall beviljas och i vissa fall inte. Det saknas svarsalternativ till frågorna.

olika från fall till fall

För att ett område med servitut möjligen ska tas i anspråk för annan byggnad eller anläggning måste ett nytt servitut upprättas med rättigheter som ersätter de som i så fall tas i anspråk.

Men det beror oxå på vad avtalsservitutet innebär. Är det ett servitut som aldrig har nyttjats så får vi göra bedömning från fall till fall. I sådana fall hör vi alla som kan vara berörda.

Detta kan variera i fall till fall. Vi kan bevilja lov men lovet kommer ju inte kunna utnyttjas, vilket innebär att sökande kastar pengar i sjön. Detta upplyser vi sökande om och oftast återkallar de lovet för att först reda ut de civilrättsliga frågorna.

Om det uppfyller PBL

Troligtvis inte

Det kan göra det då vi ser det som en civilrättslig fråga. Dock begär vi ofta in att de ska redovisa att det bland annat går att ta sig till fastigheten eller att det går att få vatten och avlopp.

Finns väl inget krav på att ett avtalsservitut nödvändigtvis ska nyttjas?

Informerar om detta i granskningen för att få till stånd en revidering av ansökan. Om ingen ändring görs upplyser vi om det i beslutet.

Diskussion förs med de som kan bli berörda t.ex. teknisk avdelning/lantmäteri.

Inte innan avtalsservitut frågan har lösts

PBL styr

nytt avtalsservitut får diskuteras fram.

Om det finns stöd i detaljplanen.

om inte bygglovets inte innebär en betydande olägenheter för servitutsägaren

Om sökt åtgärd uppfyller kraven i PBL så beviljas bygglov och ägare till särskild rätt ska bli informerad om det.

Beror på om det följer en detaljplan

## Servitut rörande sophantering

---

vet ej, har aldrig stött på detta.

Servitut är civilrättsliga processer och inget som PBL styr. Bygglov får sökas på annans fastighet.

om det kommer fram ser jag det som en betydande olägenhet för den som har servitutet, det beror även på vad ägaren av rättigheten anser.

Eller nej. Om inga berörda enligt ovan yttrar sig gör kontoret en bedömning och fattar beslut utifrån bästa förmåga. Alla enligt ovan får kännedom om att beslut fattats och kan överklaga beslutet.

beror på vad det gäller

Det beror på - vi lyfter frågan i bygglovshandläggningen och tar en dialog med sökanden - påverkar servitutet bygglovet blir det avslag eller bearbetad ansökan om servitutet inte är aktuellt behöver det tas bort

Behöver mer information för att kunna göra en saklig och grundlig bedömning av ärendet.

Om det till exempel handlar om vägservitut så kan det bli så att de kommer överens om en lösning under tiden. Bygglovet gäller ju i fem år.

men Ja om de kan lösas på annat sätt.

Om båda fast.ägarna är överens om att flytta eller upphäva det.

Inte om det inte kan ordnas på annat sätt.

Ja t.ex. ett vägservitut som inte utnyttjas påverkar inte bygglovet.

om ansökan följer detaljplan samt plan- och bygglagen

fel fråga finns det en avvikelse eller inte?

Har aldrig ställts inför detta.

Beror helt på vad den som har nytta av servitutet tycker i frågan.

Både ja och nej. Vi bukar höra bland annat tomträttsinnehavare, om dessa är berörda. Efter det så gör vi vår bedömning. Om vi kan se vilken servitut finns och vad denna innebär då tar vi hänsyn till det. Om åtgärden ligger innanför detaljplanelagt område då har man rätt ut dessa frågor redan i detaljplanskede. Om man ordnar en servitut

## Servitut rörande sophantering

---

efter att området har planlagts då borde servitutet utformas så att planbestämmelserna inte påverkas.

Det beror på vad avtalsservitutet avser, vi har haft ett sådant fall där servitutet slutade gälla och det bedömdes vara riktigt enligt det domslut som fattades i ärendet.

Efter utredning av servitutet.

Vet inte hur vi agerar, har inte fått något sånt ärende ännu.

**Fråga 4: Svara utifrån följande scenario: En bygglovsansökan är inkommen, den sökta åtgärden kommer leda till att ett befintligt officialservitut inte kommer kunna nyttjas. Beviljas bygglov?**

*Sammanlagt 30 stycken fritextsvar:*

Det kan bero på. Innebär åtgärden en betydande olägenhet enligt Plan- och bygglagen? Liknande frågor behöver tas i beaktande vid prövning av ärendet.

Om Lantmäterimyndigheten bedömer att det är olämpligt och det servitutet avser inte går att lösa på annat sätt beviljas inte bygglov.

Svarar Nej, för att det saknas svarsalternativ. Ibland kan det beviljas.

Men det beror oxå på vad officialservitutet innebär. Är det ett servitut som aldrig har nyttjats så får vi göra bedömning från fall till fall. I sådana fall hör vi alla som kan vara berörda.

Om det uppfyller PBL

Troligtvis inte

Det beror på om bygglovets påverkar officialservitutet. Om det inte gör det kan vi bevilja bygglov.

Finns väl inget krav på att ett officialservitut nödvändigtvis ska nyttjas?

Sökande informeras om servitutet

Samma som ovan

Diskussion förs med de som kan bli berörda t.ex. teknisk avdelning/lantmäteri.

Inne innan frågan om nyttjande har lösts

men det beror så klart på vad planbestämmelserna säger och vilken info vi får från t ex ledningsägare i ett u-område.

## Servitut rörande sophantering

---

Samma som ovan

Antagligen, ja. Samma skäl som i fråga 3.

vet ej, har aldrig stött på detta.

Se ovan.

om det kommer fram ser jag det som en betydande olägenhet för den som har servitutet, det beror även på vad ägaren av rättigheten anser.

Har aldrig förekommit hos oss.

Eller nej. Samma svar som ovan

Officialservitutet kommer att behöva tas bort innan lov i så fall (om det går - annars avslag eller bearbetad ansökan)

Behöver mer information för att kunna göra en saklig och grundlig bedömning av ärendet.

Om det till exempel handlar om vägservitut så kan det bli så att de kommer överens om en lösning under tiden. Bygglovets gäller ju i fem år.

men Ja om de kan lösas på annat sätt.

Servitutet räknar vi som en egen fastighet. Vill du ställa en byggnad över tomtgräns säger vi stopp.

Vi har inte haft en sådan fråga men troligen inte.

fel fråga finns det en avvikelse eller inte?

samma som ovan

Jag vet inte skillnaden på detta och det i förra frågan.

Samma svar som 3.

**Fråga 5: Svara utifrån följande scenario: En bygglovsansökan är inkommen, den sökta åtgärden kommer leda till att en befintligt gemensamhetsanläggning inte kommer kunna nyttjas. Beviljas bygglov?**

*Sammanlagt 36 stycken fritextsvar:*

## Servitut rörande sophantering

---

Det beror förstås på vilka förutsättningar som råder på platsen, vilken typ av gemensamhetsanläggning med mera. Servitut och gemensamhetsanläggning hanteras som civilrättslig fråga utanför bygglovsprövningen.

Förutsättning är att frågan avser att en privatperson söker bygglov för en privat åtgärd. Då väger behovet för den enskilda inte lika tungt som nyttan av det allmänna.

Svarar Nej, för att det saknas svarsalternativ. Ibland kan det beviljas.

om det regleras i detaljplan

Ny Ga måste då upprättas.

Men det beror oxå på vad gemensamhetsanläggningen innebär. Är det ett servitut som aldrig har nyttjats så får vi göra bedömning från fall till fall. I sådana fall hör vi alla som kan vara berörda.

Se motivering ovan

Om det uppfyller PBL

Troligtvis inte

Om sökande redovisar att det går att anordna på ett annat ställe.

Det beror ju på. Gemensamhetsanläggningar tex. parkeringar måste kunna nyttjas av de som har rätt att nyttja det även vid nya bygglov.

Samma som ovan

Diskussion förs med de som kan bli berörda.

Inte innan frågan om nyttjande har lösts

men det beror så klart på omständigheterna... och vad planen säger...

Samma som ovan och Nej om det strider mot detaljplan

Ja, samma svar som föregående på föregående frågor.

vet ej, har aldrig stött på detta.

Åtgärden är troligen inte lämplig.

Svår fråga att svara på utan att veta vad det är för gemensamhetsanläggning du syftar på i frågan.

## Servitut rörande sophantering

---

det finns inga förutsättningar för att bevilja lov, (2:6 p1 god helhetsverkan) och 2:9

Har aldrig förekommit hos oss.

Eller nej. Samma svar som ovan

Behöver mer information för att kunna göra en saklig och grundlig bedömning av ärendet.

Det kan hända att bygglov beviljas men inte startbesked eftersom de inte kan uppfylla de kraven eller sökanden får redovisa hur de ska uppfylla dem.

men JA om de kan lösas på annat sätt. Godkännande från miljö måste finnas

Det är en av de saker vi tar hänsyn till om vi känner till den.

Vi kan ev. missa det om det inte finns en förrättning eller angivet i detaljplanen.

Den måste kunna nyttjas.

det borde framgå i detaljplanen vad som gäller för gemensamhetsanläggningen

fel fråga finns det en avvikelse eller inte?

Samma som ovan

Samma svar som fråga 3.

Om området ligger innanför detaljplanen så har man utrett frågan redan i detaljplanskede.

Efter utredning av behovet av gemensamhetsanläggningen. Den kanske kan slopas.

Samma svar som 4.

**Fråga 6: Svara utifrån följande scenario: En person hyr ut sitt hus. Hyresgästen söker bygglov för att ändra taket från stråtak till plåttak. Något godkännande från husets ägare är inte lämnat. Beviljas bygglov?**

*Sammanlagt 42 stycken fritextsvar:*

Bygglov beviljas men sökande informeras om att åtgärden kräver fastighetsägarens godkännande. Fastighetsägaren informeras även om bygglovsansökan och beslutet.

## Servitut rörande sophantering

---

Vi är enligt plan- och bygglagen skyldig att underrätta lagfaren ägare till aktuell fastighet. Om fastighetsägaren säger nej blir det troligen inte något fortsatt ärende. Beslut fattas inte utan att det finns ett godkännande från fastighetsägaren.

Om det är planenligt, lämpligt och fastighetsägaren kommer att bli meddelad innan beslut tas. Dessutom kommer vi att meddela sökande att de inte får göra ändringarna om de inte har OK från fastighetsägaren.

Ärendet remitteras till fastighetsägaren. Och om inte fastighetsägaren yttrar sig negativt så beviljas bygglov.

Det får utredningen utvisa, fastighetsägaren ska höras i ärenden som angår dennes fastighet.

DE måste lämna in ett godkännande från fastighetsägaren. eller så skickar vi ut och frågar fastighetsägaren om det är ok.

Samma svar som ovan: Detta kan variera i fall till fall. Vi kan bevilja lov men lovet kommer ju inte kunna utnyttjas, vilket innebär att sökande kastar pengar i sjön. Detta upplyser vi sökande om och oftast återkallar de lovet för att först reda ut de civilrättsliga frågorna.

Om det uppfyller PBL

Se svar på fråga 2

Med informationen att det krävs fastighetsägarens godkännande. Fastighetsägaren får också en kopia på beslutet.

Ja. Detta gäller bara kulturhistoriskt viktiga byggnader dock om vi nu talar om en- och tvåbostadshus. Vi lämnar bygglov men meddelar att man behöver fast. ägarens godkännande för åtgärden.

Vi delger husets ägare och ger denne möjlighet att ha synpunkter, men ett bygglovsbeslut är inte avhängigt ett godkännande.

Inte innan fastighetsägare har godkänt åtgärden

om det är planenligt. Ägaren meddelas. det blir en civilrättslig process om hyresgästen gör något han inte får

Fastighetsägaren underrättas.

Ja, det kan det göra. Vem som helst får söka bygglov på en fastighet. Sen krävs alltid godkännande från fastighetens ägare för att nyttja lovet.

Ägaren delges.

## Servitut rörande sophantering

---

Dock informeras fastighetsägare alltid vid inkommen ansökan och beslut

Ja, med en upplysning om att fastighetsägaren bör lämna sitt godkännande innan start av åtgärden sker.

Man kan ju söka bygglov på någon annan fastighet, sen om sökande får lov att göra åtgärden är en annan sak. Dock är stråtak väldigt speciellt och jag kan tänka mig att det kanske finns bevarandevärde för en byggnad med sådant takmaterial.

Under förutsättning att åtgärden inte strider mot detaljplanen eller medför en förvanskning av en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Fastighetsägaren underrättas. Bygglov för sökas på annans fastighet. Men att börja bygga krävs fastighetsägarens tillstånd för, annars civilrättslig process.

Om inte ägaren till huset sagt något, Om sökanden inte är fastighetsägare skickas alltid remiss till fastighetsägaren.

vi hör fastighetsägaren, bedömning helt utifrån varsamhetskrav alltså beror det på.

I mottagningsbeviset informeras husägaren om inkommet bygglov. I beslutet står att det krävs godkännande från fastighetsägaren.

Eller nej. Samma svar som ovan. Fastighetsägaren är en sakägare. Han får möjlighet att yttra sig, gör denne inte det tas beslut om byggnaden kan byta takbeläggning. Om sen sökande byter takbeläggning utan ägarens godkännande så är det en civilrättslig process som tar vid.

Civilrättslig fråga mellan hyresgäst och ägare. Fastighetsägaren får besked om att bygglov sökts och även när det beviljats

Fastighetsägaren måste godkänna åtgärden.

Om FÄ har informerats i enlighet med 9 kap 26 § PBL krävs det inte att FÄ har lämnat ett godkännande. Lovet kan dock inte utnyttjas förrän ett civilrättsligt avtal har upprättats.

I beslutet framgår att fastighetsägarens tillstånd krävs för att få nyttja lovet.

Bygglov beviljas eftersom sökanden ska alltid ha tillräckliga tillstånd innan utförande.

Vem som helst får söka bygglov på vilken fastighet som helst. Du får dock inte utföra åtgärden utan fastighetsägarens godkännande. Fastighetsägaren informeras under handläggningen, om det är någon annan än sökande.

## Servitut rörande sophantering

---

Om det inte strider mot detaljplan och om ägaren godtar ändringen.

Man ger bara bygglov på specifikt objekt.

Fastighetsägaren får kännedom om ansökan genom att en kopia på ärendebekräftelsen skickas till berörd fastighetsägare. Fastighetsägaren har då alltid en möjlighet att komma in med erinringar på den ansökta åtgärden.

OK om icke avvikelser inte OK om huset är med i bevaringsprogrammet

tar inte ställning till om han får göra detta för fastighetsägaren. fastighetsägaren får dock en underrättelse om att bygglov söks på dennes fastighet.

Fastighetsägaren remitteras alltid innan beslut tas.

Varje gång när en bygglovsansökan kommer in så skickar vi brev till fastighetsägare att det har inkommit en ansökan och vad denna gäller. Detta gör vi för att fastighetsägare ska känna till detta. Enligt PBL så kan vi bevilja ett bygglov utan att fastighetsägaren godkänner det. Vi upplyser dock sökanden att åtgärden kräver fastighetsägarens godkännande.

Efter hörande av lagfaren ägare, se fråga 1.

Men inte startbesked

### **Fråga 7: Har Ni någon gång stött på problem vid beslut om bygglov på grund av markrättigheter eller markrättsliga förhållanden?**

*Sammanlagt 23 stycken fritextsvar:*

Det var före den nya plan- och bygglagen som kom 2011. Före 2011 angav inte lagen tydligt att vi som myndighet är skyldiga att underrätta fastighetsägare om att en ansökan om bygglov eller förhandsbesked har inkommit. Då kunde beslut om bygglov fattas och det lämnades helt till byggherren att civilrättsligt lösa de ev. problem som uppstod i och med att bygglov givits för något som fastighetsägaren inte kände till.

Vi ska bevilja lov om det är möjligt även om den som äger marken inte tycker det är OK, men vi måste meddela att man inte får göra något som inte markägaren är med på.

Framförallt vid oklara markrättsliga förhållanden gällande vägar och infarter

När de har gamla servitut aldrig nyttjats som sträcker sig över en tomt, det blir mycket utredande om man överhuvudtaget kan möjliggöra bygglov.

## Servitut rörande sophantering

---

Svårt att utreda vilka som äger äldre samfälligheter som inte är utredda.

Inte jag, men vissa som har sökt bygglov får problem när markägaren inte ger tillstånd. Synd för dem, det skulle de tänkt på innan...

Inte vad jag vet om och som inte har kunnat lösas.

Vet ej.

Ofta

bebyggt parkeringsservitut.

Främst vid servitutsfrågor.

Ja, men problemet är ofta av civilrättslig karaktär. Vi prövar åtgärderna mot PBL, lov kan beviljas, men om fastighetsägaren inte samtycker, det är en annan femma.

hela tiden eftersom det inte är vedertaget att det ska behandlas i vår myndighetsutövning

Inte än.

Olämpliga markförhållanden.

Flera gånger. Oftast är det så att sökande inte har möjlighet att använda en vägservitut. De har inte kommit överens om det, men det brukar alltid lösa sig efter ett tag.

Ett officialservitut genom två gårdar har två byggnader placerade på sig, en ny, en gammal. Ingen av dem krävde bygglov. Vägen är omdragen av fastighetsägarna vid respektive byggnation. Det kom in ett klagomål på den sista utformningen på vägen och vi tittar på rivningsförelägganden på båda byggnaderna.

Bygglov beviljades nära en va-ledning. Villkorades att den skulle gå att flytta vid behov men byggherren följde inte lovet och byggnaden måste rivas om något händer med ledningen.

PBL är tydlig vi kan bevilja lov på annans tomt det är upp till sökande att ta konsekvenserna med fastighetsägare

Kommunala VA-ledningar.

Sökanden ville uppföra mast på en fastighet där fastighetsägaren har varit emot. (på mitt förra arbetsplats).

Problemen löses i regel enligt ovanstående svar.

## Servitut rörande sophantering

---

Fastighetsrätten oklar. Utredning innan inlämnad ansökan på sökandes eget initiativ