

HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 2 juli 2020

Mål nr

Ö 3722-19

PARTER

Klagande

1. UH

2. CW

Motpart

Åke Sundvall Byggnads AB, 556361-6787

Box 20066

161 02 Bromma

Ombud: Advokat JH

SAKEN

Ansökan om återställande av försutten tid

Dok.Id 177145

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–15:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstodomstolen.se	

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, beslut 2019-06-12 i mål P 8899-18

HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Med ändring av Mark- och miljööverdomstolens beslut bifaller Högsta domstolen UHs och CWs ansökan om återställande av försutten tid för att överklaga Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommuns beslut den 6 juli 2018 i ärende 2018-04988-575.

Överklagandet ska ha kommit in till stadsbyggnadsnämnden inom tre veckor från dagen för Högsta domstolens beslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

UH och CW har yrkat att Högsta domstolen ska bifalla deras ansökan om återställande av försutten tid.

Åke Sundvall Byggnads AB har motsatt sig ändring av Mark- och miljööverdomstolens beslut.

SKÄL**Bakgrund**

1. Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun beslutade på ansökan av Åke Sundvall Byggnads AB att bevilja bygglov för uppförande av ett flerbostadshus på fastigheten Rörtången 1 i Gubbängen i Stockholm. Beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar. En underrättelse med samma innehåll som kungörelsen skickades till tre bostadsrättsföreningar och ett

bostadsbolag. Något meddelande skickades inte till UH eller CW, som har bostadsrätter i en av föreningarna.

2. Sedan UH och CW överklagat beslutet om bygglov avvisade stadsbyggnadsnämnden överklagandena på den grunden att de kommit in för sent. Avvisningsbesluten har fått laga kraft.

3. UH och CW ansökte i Mark- och miljööverdomstolen om återställande av försutten tid för att överklaga beslutet om bygglov. Som skäl för ansökan anförde de bland annat att de borde ha underrättats om beslutet. Åke Sundvall Byggnads AB motsatte sig ansökan. Mark- och miljööverdomstolen, som inhämtade yttrande från stadsbyggnadsnämnden, har avslagit ansökan om återställande av försutten tid.

Underrättelseskyldighet vid bygglov

4. Enligt 9 kap. 41 § plan- och bygglagen (2010:900) ska ett beslut om bygglov delges sökanden och annan part. Beslutet ska även delges vissa andra som har yttrat sig i ärendet och vilkas synpunkter inte har blivit tillgodosedda.

5. Ett beslut att bevilja bygglov ska kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet hålls tillgängligt anges. Tiden för överklagande, tre veckor, räknas för alla som inte ska delges beslutet från den dag som infaller en vecka efter kungörelsen. (Se 9 kap. 41 a § och 13 kap. 16 § plan- och bygglagen samt 44 § förvaltningslagen.)

6. Det meddelande som kungörs ska enligt 9 kap. 41 b § plan- och bygglagen senast den dag då kungörandet sker också skickas till

(1) ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet avser, eller som skiljs åt från denna endast av en väg eller gata, och

(2) övriga kända sakägare, om antalet inte är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem.

7. När ett meddelande enligt 41 b § inte har skickats till kända sakägare föreligger det laga förfall vid ett för sent överklagande, om den som hade rätt att få ett meddelande inte på något annat sätt har fått kännedom om beslutet (se NJA 2014 s. 267 p. 10). Enbart det förhållandet att en ansökan om återställande av försutten tid bifalls innebär inte att sökanden också ska anses ha klagorätt över beslutet (jfr 13 kap. 9 §).

Meddelande till bostadsrättshavare

8. Meddelandeskyldigheten i 9 kap. 41 b § 1 i lovärenden syftar till att de som är sakägare på grund av sin äganderätt eller innehav av en särskild rätt till en angränsande tomt eller fastighet och därmed är mest berörda av beslutet, ska få kännedom om detta genom att det skickas ett meddelande till dem (jfr prop. 2010/11:63 s. 52). Till kretsen innehavare av särskild rätt till fastighet räknas emellertid inte bostadsrättshavare, som alltså inte kan anses omfattade av kravet enligt den punkten (jfr prop. 1985/86:1 huvuddelen s. 459 och "Skärmtaksbygglovet" NJA 2017 s. 3).

9. Berörda bostadsrättshavare kan (liksom andra berörda boende, jfr. prop. 2009/10:170 s. 279 f.) däremot omfattas av meddelandeskyldigheten enligt 41 b § 2. Skyldigheten kan då inte fullgöras genom att det meddelande som kungörs endast skickas till bostadsrättsföreningen; det ska enligt lagtexten gå till sakägaren, dvs. här bostadsrättshavaren. (Jfr "Skärmtaksbygglovet".)

Byggnadsnämndens utredningsskyldighet

10. Det är byggnadsnämndens uppgift att bedöma vilka bostadsrättshavare som är berörda av beslutet och som därför ska meddelas enligt 9 kap. 41 b § 2. Dessa får då betraktas som "övriga kända sakägare" i den mening som avses i den punkten. För att meddelandeskyldigheten ska falla bort krävs att nämnden,

efter att ha gjort den bedömningen, trots ansträngningar inte kunnat få fram de uppgifter som behövs för att kunna skicka meddelandet (jfr prop. 2010/11:63 s. 52 f.). Det får därmed som regel ankomma på nämnden att försöka närmare utreda vilka dessa är, t.ex. genom kontroll i folkbokföringen och kontakt med bostadsrättsföreningen. Endast när byggnadsnämnden gjort skäliga ansträngningar i dessa hänseenden har nämnden fullgjort sin utredningsskyldighet. En sakägare som nämnden då inte känner till får anses vara okänd och omfattas inte av meddelandeskyldigheten.

11. Undantag från meddelandeskyldigheten föreligger enligt 41 b § 2 bara när antalet kända sakägare är så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka det till var och en av dem. Bedömningen av om detta undantag är tillämpligt ska göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Vid bedömningen ska hänsyn tas till på vilket sätt och i vilken grad sakägarna berörs av beslutet. Behovet av meddelandet är stort när sakägarna påverkas på ett mera påtagligt sätt. Undantaget ska tillämpas restriktivt. (Jfr a. prop. s. 53.)

12. Som utgångspunkt gäller skyldigheten att meddela berörda kända bostadsrättshavare också i den situationen att beslutet rör en åtgärd som är förenlig med detaljplan och områdesbestämmelser. Detta förhållande får i stället vägas in vid bedömningen av om undantaget från meddelandeskyldigheten är tillämpligt (jfr a. prop. s. 53).

Byggnadsnämndens redovisning av utredningen

13. I ett mål om återställande av försutten tid kan det vara aktuellt att pröva om den avgränsning som byggnadsnämnden har gjort när det gäller att meddela "övriga kända sakägare" uppfyller de förutsättningar som föreskrivs i undantagsregeln i 41 b § 2. Det är naturligt att denna prövning får utgå från ett yttrande från nämnden där denna redovisar de sakliga förhållanden som har varit bestämmande för dess avgränsning av kretsen, med beaktande av vad som i övrigt framkommer av materialet.

14. Är byggnadsnämndens redovisning bristfällig, kan det medföra att förutsättningarna för undantag från meddelandeskyldigheten bedöms inte vara uppfyllda. Om nämnden inte skulle ha redovisat vilka sakliga förhållanden som legat till grund för beslutet att inte skicka något meddelande, får rätten utgå från att förutsättningar för en tillämpning av undantaget inte har förelegat, i den utsträckning det ändå inte står klart att förhållandena var sådana att sakägaren inte behövde meddelas.

Bedömningen i detta fall

15. UH och CW har inte varit sökande eller annan part i bygglovsärendet och inte heller lämnat några synpunkter under lovprocessen. Stadsbyggnadsnämnden har därför inte varit skyldig att delge dem beslutet om bygglov. Beslutet har alltså vunnit laga kraft mot dem.

16. Bygglov har beviljats för nybyggnad av ett förhållandevis högt flerbostadshus i närheten av UHs och CWs bostadsrättslägenheter. Detta, sammantaget med vad som är känt om lägesförhållandena, utgör tillräckligt stöd för att de ska ses som sakägare enligt 9 kap. 41 b § vid prövningen av deras ansökan om återställande av försutten tid (jfr p. 7).

17. Såvitt framkommit har stadsbyggnadsnämnden inte gjort några ansträngningar för att utreda vilka bostadsrättshavare som skulle kunna vara sakägare. Eftersom nämnden alltså inte fullgjort sin utredningsskyldighet, får UH och CW anses som kända sakägare och höra till den krets som ska meddelas beslutet om bygglov enligt 41 b § 2, om inte undantagsregeln i bestämmelsen är tillämplig.

18. Stadsbyggnadsnämnden har inte redovisat vilka sakliga förhållanden som låg till grund för bedömningen att den inte var skyldig att meddela UH och CW om bygglovet.

19. Av utredningen i målet framgår att bygglovet avser ett nytt höghus i ett område med flera andra bebyggda fastigheter. Det finns i och för sig visst stöd

för att antalet kända sakägare är stort. På grundval av utredningen går det dock inte att göra ens en ungefärlig uppskattning av hur många sakägare som finns. På vilket sätt och i vilken grad sakägarna kommer att påverkas av den bygglovsbeviljade åtgärden går inte heller att avgöra. Vid dessa förhållanden kan det inte anses stå klart att det har varit möjligt att göra undantag från meddelandeskyldigheten med stöd av 41 b § 2.

20. Eftersom stadsbyggnadsnämnden inte har skickat något meddelande om bygglovsbeslutet till UH och CW, har de haft laga förfall för att inte överklaga beslutet i tid. Ansökan ska därför bifallas.

I avgörandet har deltagit: justitieråden Kerstin Calissendorff, Dag Mattsson (referent), Eric M. Runesson, Stefan Reimer och Cecilia Renfors
Föredragande justitiesekreterare: Elisabeth Ståhl