

# HÖGSTA DOMSTOLENS BESLUT

meddelat i Stockholm den 28 december 2021

Mål nr

T 1858-21

## **PARTER**

### **Klagande**

PS

### **Motparter**

1. UB

2. UJ

3. Miljö- och byggnadsnämnden i Smedjebackens kommun  
777 81 Smedjebacken

## **SAKEN**

Bygglov

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2021-02-26 i  
mål P 447-20

---

Dok.Id 223082

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:00–12:00
	103 12 Stockholm	E-post:	13:15–16:00
		hogsta.domstolen@dom.se	
		www.hogstadamstolen.se	

## HÖGSTA DOMSTOLENS AVGÖRANDE

Högsta domstolen avslår överklagandet.

## YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

PS har yrkat att Högsta domstolen ska bifalla hans talan i Mark- och miljööverdomstolen och med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställa beslutet av Miljö- och byggnadsnämnden i Smedjebackens kommun att bevilja hans ansökan om bygglov.

Miljö- och byggnadsnämnden har medgett yrkandet.

UB och UJ har motsatt sig yrkandet.

## SKÄL

### Bakgrund

1. För norra delen av Urnäsudden i Söderbärke föreskrivs i den stadsplan (dvs. detaljplan) som gäller för området bl.a. att huvudbyggnader ska uppföras fristående eller sammanbyggas med högst en gårdsbyggnad samt att huvudbyggnader inte får uppföras till större höjd än 4,5 meter och gårdsbyggnader inte till större höjd än 3,0 meter.
2. På envar av de nu aktuella fastigheterna finns ett bostadshus och ett garage med förråd. Varje bostadshus är sammanbyggt med garagebyggnaden på grannfastigheten och taket på bostadshuset, ett sadeltak, skjuter ut över garagetaket. I det ursprungliga utförandet var garagetaken platta och garagebyggnaderna cirka en halv meter lägre än takfoten på de anslutande bostadshusen. Avståndet mellan takfoten på bostadshusen och anslutande garagetak var då tillräckligt stort för att det skulle vara möjligt att vid behov utföra t.ex. underhållsåtgärder under den del av bostadshusets tak som skjuter ut över garagetaket.

3. PS lät göra en tillbyggnad av sitt garagetak genom att höja den sida av taket som sitter ihop med UBs och UJs bostadshus. Det huvudsakliga syftet med åtgärden var att underlätta avrinningen.
4. Garagets takhöjd vid anslutningen till UBs och UJs bostadshus är efter byggnadsåtgärden tre meter, dvs. den maximala höjden enligt detaljplanen. Avståndet till bostadshusets takfot är endast några centimeter. För att den nya takkonstruktionen skulle kunna genomföras behövde en vindskiva på UBs och UJs bostadshus kapas.
5. PS ansökte i efterhand om bygglov. UB och UJ gavs tillfälle att yttra sig. De motsatte sig ansökan och framhöll bl.a. att åtgärden hade orsakat skada på deras hus. Miljö- och byggnadsnämnden ansåg att de olägenheter som hade gjorts gällande inte var betydande och beviljade bygglov.
6. Hos länsstyrelsen åberopade UB och UJ även att det till följd av åtgärden inte var möjligt att utföra reparation och underhåll av delar av bostadshusets fasad. Länsstyrelsen angav i sitt beslut att frågor om intrång på annans egendom och skadeståndsrättsliga frågor inte kan prövas vid handläggningen av en ansökan om bygglov. Hänsyn kunde därför inte tas till skadan på vindskivan. Mot bakgrund av att åtgärden bedömdes vara förenlig med detaljplanen och att de olägenheter som i övrigt hade gjorts gällande inte var betydande avslogs överklagandet.
7. Mark- och miljödomstolen fann att takkonstruktionen kunde leda till allvarliga fuktskador och medföra svårigheter att utföra underhåll. Eftersom dessa olägenheter bedömdes vara betydande avslogs PSs ansökan.
8. PS överklagade till Mark- och miljööverdomstolen. Domstolen har angett att om det står klart att en åtgärd inte kan utföras utan förstörande ingrepp på annans egendom, så får åtgärden som utgångspunkt anses innebära en betydande olägenhet. Mot den bakgrunden och med hänvisning till att

höjningen av garaget avsevärt försvårar nödvändiga underhållsåtgärder har Mark-och miljööverdomstolen avslagit överklagandet.

### **Frågan i målet**

9. Målet gäller frågan om det vid prövningen av en bygglovsansökan kan beaktas att den sökta åtgärden kan medföra skada på en grannfastighet och vilken betydelse det förhållandet i så fall bör få.

### **Allmänt om prövningen av bygglovsärenden**

10. Sedan gammalt är det en central princip i plan- och bygglagstiftningen att hänsyn ska tas till de allmänna och enskilda intressen som aktualiseras vid prövningen av plan- och byggärenden. Detta kommer numera till uttryck i 2 kap. 1 § plan- och bygglagen (2010:900). Regeln gäller både vid planläggning och vid prövning av en ansökan om bygglov.

11. Vid en prövning av bygglov ska det alltså göras en avvägning mellan de intressen som berörs av ärendet. Det ska dock ske endast i den utsträckning som intresseavvägningen inte redan har gjorts, exempelvis i ett ärende om antagande av detaljplan för det berörda området (jfr prop. 1985/86:1 s. 367).

12. För att ett bygglov ska kunna ges för en fastighet som omfattas av en detaljplan krävs dels att åtgärden är förenlig med planen, dels att kraven enligt vissa bestämmelser i plan- och bygglagen är uppfyllda (se 9 kap. 30 §). Av 2 kap. 9 § följer att byggnadsverk inte får lokaliseras, placeras och utformas så att byggnadsverket kan medföra en påverkan på omgivningen som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (det s.k. omgivningskravet). En betydande olägenhet för grannar kan exempelvis vara skymd sikt eller försämrade ljusförhållanden.

**Beaktande av annans rätt vid prövningen av ett bygglovsärende**

13. Prövningen av en bygglovsansökan är av offentligrättsligt slag. Ett bygglov ger inte sökanden någon obetingad rätt att vidta den sökta åtgärden. I princip är det enbart en förklaring att åtgärden inte möter hinder enligt vad en byggnadsnämnd har att bevaka. Det senare angavs som skäl till att skyldigheten som gällde för den som ansökte om bygglov att styrka sin äganderätt eller rätt att förfoga över marken togs bort genom 1959 års byggnadsstadga. Det anfördes i förarbetena till ändringen bl.a. att det inte var byggnadsnämndens uppgift att pröva huruvida den som äger marken är förhindrad att utnyttja den på det sätt som bygglovet avser med hänsyn till servitut eller privaträttsliga förpliktelser (jfr SOU 1957:21 s. 260; jfr även RÅ 1971 C 440 och RÅ 1975 ref. 99).

14. Utgångspunkten är mot denna bakgrund att civilrättsliga förhållanden inte ska prövas i ett bygglovsärende. Något absolut hinder mot att sådana förhållanden beaktas vid byggnadsnämndens prövning finns dock inte.

15. Så bör särskilt kunna ske när det – utan att byggnadsnämnden behöver göra några närmare överväganden i saken – står klart att den åtgärd som ansökan avser inte kan genomföras utan att det sker intrång i någon annans rätt och det vid tiden för ansökan inte föreligger något samtycke till åtgärden.

16. Om ett intrång i någon annans rätt i den situationen inte beaktades skulle ett bygglov kunna bidra till en försvagning av skyddet för den enskildes rättigheter. I det sammanhanget kan framhållas att det av egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen (jfr även artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen) får anses följa en skyldighet för det allmänna att se till att enskildas skydd för sin egendom upprätthålls i förhållande till andra enskilda (jfr t.ex. NJA 2015 s. 899 p. 14).

17. Det nu sagda får betydelse om det står klart att den åtgärd som ansökan avser kommer att leda till en fysisk skada på en grannfastighet och den fastighetens ägare har förklarat att han eller hon inte är beredd att tåla skadan. I den situationen bör den förutsedda skadan regelmässigt kunna bedömas som en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening och därmed kunna beaktas i bygglovsärendet (jfr 2 kap. 9 §).

18. Detta gäller även om ansökan avser en åtgärd som ligger inom ramen för sökandens byggrätt enligt gällande detaljplan, t.ex. avseende en byggnads höjd (jfr RÅ 1991 ref. 46).

### **Bedömningen i detta fall**

19. Den ändring av garagets takkonstruktion som PS låtit utföra får visserligen anses vara förenlig med detaljplanen och har gjorts med utövande av byggrätten avseende byggnadens höjd.

20. En förutsättning för att genomföra byggnadsåtgärden har emellertid varit att vindskivan på UBs och UJs bostadshus kapas. Åtgärden, som de har motsatt sig, har inneburit ett intrång i deras rätt. Intrånget har utgjort en betydande olägenhet för dem och medför att bygglov inte kan beviljas (9 kap. 30 § första stycket 4 jämförd med 2 kap. 9 § plan- och bygglagen).

21. Det saknas vid denna bedömning skäl att pröva om även de andra förhållanden som UB och UJ har åberopat utgör hinder för bygglov.

---

---

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Anders Eka, Kerstin Calissendorff  
(referent), Sten Andersson, Stefan Johansson och Johan Danelius  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Henrik Jonsson