



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060301

PROTOKOLL
2019-03-25
2019-06-05
Föredragning i
Stockholm

Aktbilaga 23
Mål nr P 8899-18

RÄTTEN

Hovrättsrådet Fredrik Ludwigs, tekniska rådet Mats Kager och hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent

FÖREDRAGANDE OCH PROTOKOLLFÖRARE

Föredraganden David Sandberg

PARTER

Sökande

1. U H

2. M R U

3. E R

4. C W

Motpart

Åke Sundvall Byggnads AB

Ombud: Advokat J H

SAKEN

Återställande av försutten tid avseende beslut om bygglov på fastigheten X i Stockholms kommun

TIDIGARE AVGÖRANDE

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stads beslut 2018-07-06, dnr 2018-04988-575

Dok.Id 1492014

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00–16:30
		E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

På ansökan från Åke Sundvall Byggnads AB beviljade Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad den 6 juli 2018 bygglov för nybyggnad av flerbostadshus m.m. på fastigheten X i Stockholms kommun. Beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar den 13 juli 2018. Beslutet om bygglov överklagades av bl.a. sökandena och avvisades av nämnden på den grunden att det hade kommit in för sent. Avvisnings-beslutet har fått laga kraft.

U H, M R U, E R och C W har nu ansökt om återställande av försutten tid för att överklaga beslutet om bygglov och har anfört bl.a. följande: Trots att de är sakägare hade de inte blivit underrättade om bygglovet på X. De bor på fastigheten Y och fastigheterna avskiljs endast av en smal parkremsa. Byggnaden avviker från detaljplanen på flera punkter, bl.a. vad avser användningssätt, buller och byggnadshöjd. Den kungörelse och underrättelse som skickats till vissa mottagare var därutöver missvisande eftersom det där angavs att det rörde sig om en bygglovsbefriad åtgärd. Nämnden har inte ens försökt att ta reda på vilka bostadsrättshavare som är berörda trots att det är mycket enkelt. Man kan titta på en karta, ta reda på lägenhetsnummer på lägenheterna i varje fastighet och var dessa är belägna och därefter kontakta bostadsrättsföreningen och be att få namn på bostadsrättshavarna i de lägenheter som är berörda.

Åke Sundvall Byggnads AB och nämnden har yttrat sig i målet och motsatt sig ansökan.

Nämnden har anfört bl.a. följande: Kungörelsen och underrättelsen innehåller information om beviljad åtgärd i form av nybyggnad av flerbostadshus. Det framgår tydligt att det har beviljats bygglov för flerbostadshus. Det faktum att handlingarna även innehåller orden ”bygglovsbefriad åtgärd” kan inte anses innebära att beviljad åtgärd inte går att utläsa eller uppfatta. Sökandena har varit okända för nämnden under lovprocessen. Sökandena menar att de, i egenskap av bostadsrättshavare, borde ha underrättats om bygglovsbeslutet med åberopande av NJA 2017 s. 3. Traditionellt sett har inte begreppet kända sakägare ansetts omfatta även bostadsrättshavare. En sådan extensiv tolkning av lagrummet och dess förarbeten, som medför en så pass stor och

grundläggande förändring av sakägarbegreppet, bör föregås av en lagändring. Bostadsrättshavare är normalt okända för nämnden, förutsatt att de inte hörs av under lovprocessen, då dessa generellt sett inte finns inskrivna i fastighetsregistret. Det finns heller inga kompletta register över bostadsrättshavare att tillgå, varken hos privata eller offentliga aktörer, då bostadsrättsföreningar inte har en skyldighet att lämna ut sina medlemsförteckningar. Enda sättet att få uppgift om vilka som bor i exempelvis ett flerbostadshus är att hämta uppgifterna från folkbokföringsregistret. Av detta register framgår dock endast vilka som är folkbokförda på en viss adress, inte vilka som är bostadsrättshavare. I förevarande ärende har nämnden skickat underrättelsen om bygglovsbeslutet till bostadsrättsföreningen, i vilken sökandena är medlemmar. Styrelser i bostadsrättsföreningar har förvisso ingen lagstadgad skyldighet att informera medlemmarna i föreningen om innehållet i inkomna brev, även om föreningen bör göra detta. Det måste anses ingå i en av styrelsens viktigare uppgifter, och särskilt i egenskap av sakägare, att regelbundet informera medlemmarna om åtgärder som berör föreningen. Enda rimliga sättet att informera bostadsrättshavare om en bygglovsåtgärd är således antingen genom en underrättelse till föreningen som i sin tur har att underrätta sina medlemmar eller genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar. Det innebär även stora kostnader och besvär att få fram uppgifter till varje enskild berörd bostadsrättshavare. Mot bakgrund av det anförda har beslutet fått laga kraft mot sökandena och laga förfall kan inte anses föreligga.

Efter föredragning fattar Mark- och miljööverdomstolen följande

BESLUT (att meddelas 2019-06-12)

Mark- och miljööverdomstolen avslår U Hs, M R Us, E Rs och C Ws ansökan om återställande av försutten tid.

Skälen för beslutet

Ett beslut om bygglov ska enligt 9 kap. 41 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. I meddelandet ska beslutets huvudsakliga innehåll och var beslutet finns tillgängligt anges.

Det meddelande som kungörs ska enligt 9 kap. 41 b § senast den dag då kungörandet sker skickas till

1. ägaren eller innehavaren av en särskild rätt till en tomt eller fastighet, som gränsar till den tomt eller fastighet som lovet eller förhandsbeskedet 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.

Ändamålet med ett meddelande enligt 9 kap. 41 b § är att informera kända sakägare om ett beslut som kan ha en negativ inverkan på deras fastigheter eller rättigheter (se prop. 2010/11:63 s. 53). Det har alltså ansetts inte vara tillräckligt att underrätta dessa sakägare enbart genom kungörelsen. Underrättelseskyldigheten är därför en viktig rättssäkerhetsgaranti. När underrättelse inte har skickats till den som enligt 41 b § ska underrättas, föreligger det laga förfall vid ett för sent överklagande om han eller hon inte på annat sätt har fått kännedom om beslutet. (Se rättsfallet NJA 2014 s. 267.)

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2017 s. 3 klargjort att bostadsrättshavare kan vara sakägare i den mening som avses i 9 kap. 41 b § 2 PBL och därmed ingå i den krets som ska underrättas om ett bygglovsbeslut genom att få det meddelande som kungörs skickat till sig. Det finns inte skäl att göra någon annan bedömning i detta fall.

I förarbetena till 9 kap. 41 b § berördes svårigheten att avgöra vilka som är sakägare. Med den valda regleringen bedömdes det vara enkelt för kommunen att skicka meddelandet om kungörelsen i t.ex. ett brev, även om det skulle vara osäkert om mottagaren verkligen är sakägare. Att det kan vara svårt att avgränsa sakägarkretsen ansågs inte tillräckligt för att underlåta att skicka ett meddelande om beslutet. För att

underlåta det skulle det i stället krävas att det är fråga om ett så stort antal sakägare att det inte är rimligt att skicka meddelandet till alla, t.ex. vid bygglov för byggnadsverk som påverkar utsikten för ett mycket stort antal fastighetsägare. I sådana fall kan det enligt förarbetena ofta vara svårt att dra gränsen för vilka fastighetsägare som kan anses så berörda att de är sakägare, varför det borde räcka med underrättelsen i Post- och Inrikes Tidningar. För övriga kända sakägare skulle det räcka med kungörelsen enligt 41 a § om exempelvis ett mycket stort antal boende i en stad påverkas inom ett stort område kring ett nytt högt hus som omfattas av en ny detaljplan. Vidare framhölls att behovet av att skicka meddelande till kända sakägare är mindre i fall som rör åtgärder som överensstämmer med detaljplanen än i fall som innebär avvikelser från planerna. (Se prop. 2010/11:63 s. 33 och 53.)

Förslaget mötte kritik från kommuner som menade att kravet på underrättelse var administrativt betungande och att regleringen dessutom ställde krav på kommunen att ta ställning i svårbedömda frågor om vilka som ska delges respektive informeras. Regeringen fann dock att kraven på underrättelse till de närmaste grannarna och andra berörda inte borde begränsas. Den valda lösningen ansågs innebära en rimlig avvägning mellan de motstående intressen som finns i ett ärende om lov eller förhandsbesked, dvs. å ena sidan sökanden och å andra sidan sakägarna. Beslut i sådana ärenden kunde därigenom vinna laga kraft på ett rättssäkert sätt. Regeringen angav vidare att det bör vara kommunens uppgift att utreda vilka kända sakägare som ska underrättas, men att kravet på underrättelse inte gäller i de fall då kommunen trots ansträngningar inte kunnat få fram de uppgifter som behövs för att skicka ett meddelande. (Se prop. 2010/11:63 s. 33 f. och 53.)

Om det av utredningen i ett mål om återställande av försutten tid för att överklaga ett beslut om lov eller förhandsbesked enligt plan- och bygglagen framgår att sökanden inte är sakägare, ska ansökningsen avvisas. Ibland saknas dock ett fullgott underlag för prövningen av sakägarfrågan. I sådana fall bör utgångspunkten vara att den som är upptagen på sändlistan för ett meddelande enligt 9 kap. 41 b § plan- och bygglagen också ska anses som sakägare i målet om återställande av försutten tid. Sändlistan kan då presumeras vara en fullständig sakägarförteckning, under förutsättning att sakliga grunder för urvalet kan redovisas. I avsaknad av en sådan redovisning bör den som

ansöker om återställande av försutten tid anses som sakägare, om det finns åtminstone något stöd för det utifrån tillgängligt material. Den slutliga prövningen av om parten är sakägare får sedan göras i det återupptagna ärendet. (Se NJA 2014 s. 267 p. 12–13.)

I detta fall har bygglov beviljats för bl.a. nybyggnad av ett flerbostadshus. Sökandena är boende på en närliggande fastighet. Sökandena har inte själva upptagits på nämndens sändlista. Däremot har den bostadsrättsförening som äger fastigheten tagits upp. Detta, sammantaget med vad som är känt om nybyggnationen, utgör tillräckligt stöd för att de ska anses berörda av beslutet på sådant sätt att de, i egenskap av bostadsrättshavare, har ställning som sakägare i den mening som avses i 9 kap. 41 b §.

Nämnden har anfört att bl.a. avsaknaden av offentliga register över bostadsrättshavare gör det svårt att få fram uppgifter om vem som innehar en bostadsrätt. Enligt nämnden innebär det att bostadsrättshavare inte kan vara ”kända” sakägare enligt 9 kap. 41 b §. Som framgått ovan har det dock i förarbetena till bestämmelsen förutsatts att nämnden måste göra åtminstone vissa ansträngningar för att få fram de uppgifter som behövs för att underrätta sakägarna. I detta fall har nämnden, såvitt framkommit, överhuvudtaget inte gjort något försök att få fram sådana uppgifter. Under sådana förhållanden kan sökandena inte anses ha varit okända på sätt som nämnden gjort gällande.

Nämnden har också gjort gällande att det innebär stora kostnader och besvär att få fram uppgifter till varje enskild bostadsrättshavare. Som exempel på situationer där det inte är rimligt att skicka meddelandet till alla sakägare nämns i förarbetena byggnationer som påverkar ett stort antal ”fastighetsägare” eller ”fastigheter”. När bestämmelsen tillämpas på bostadsrättshavare måste följderna bli att motsvarande antal sakägare kan komma att påverkas även vid mindre byggnationer än som berörts i förarbetena. Med hänsyn till den lovsökta byggnadens placering i ett område med flera flerbostadshus och därmed ett mycket stort antal omgivande bostäder får antalet tänkbara sakägare i detta fall anses vara så stort att det skulle innebära större kostnader och besvär än vad som är försvarligt med hänsyn till ändamålet med meddelandet att skicka en underrättelse till var och en av dem. Enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning har det därför i detta fall, trots att bostadsrättshavarna varit kända sakägare, varit tillräckligt att skicka meddelandet om bygglov till ägarna av de angränsande

fastigheterna. Mark- och miljööverdomstolen bedömer alltså att nämnden inte har haft en skyldighet enligt 9 kap. 41 b § PBL att skicka ett meddelande om bygglov till sökandena.

Sökandena har även invänt mot att den kungörelse som publicerades i Post- och Inrikes Tidningar var missvisande eftersom det angavs att det rörde sig om en bygglovsbefriad åtgärd. Kungörelsen, som hade rubriken Bygglov, hade följande lydelse: ”Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-07-06 att bevilja lov /startbesked för bygglovsbefriad åtgärd avseende nybyggnad av flerbostadshus för fastigheten X, Gubbängen.” Meddelandet innehåller information om att det är fråga om nybyggnad av flerbostadshus på fastigheten. Under sådana förhållanden kan den, förvisso felaktiga, uppgiften om att åtgärden skulle vara bygglovsbefriad inte föranleda slutsatsen att sökandena har haft giltig ursäkt att inte överklaga beslutet i rätt tid.

Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen alltså att sökandena inte har haft laga förfall för sin underlåtenhet att, i rätt tid, överklaga beslutet om bygglov. Deras ansökan om återställande av försutten tid ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga

Beslutet får överklagas senast den 2019-07-10

David Sandberg

Protokollet uppvisat/