



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060301

DOM
2022-04-26
Stockholm

Mål nr
P 5328-21

Sid 1 (10)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2021-04-08 i mål nr P 7516-20, se bilaga A

PARTER

Klagande

Sollentuna Energi och Miljö Aktiebolag, 556091-5166

Motparter

1. PA

Ombud: Polaris Advokatbyrå HB

2. Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus m.m. på fastigheten XX i Sollentuna kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1793687

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.hovratt@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Sollentuna Energi och Miljö AB (Sollentuna Energi) har yrkat att beslutet om bygglov ska upphävas.

PA och Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Sollentuna Energi har anfört i huvudsak detsamma som i mark- och miljödomstolen med bland annat följande tillägg och förtydliganden. Byggnadens placering och utformning innebär en betydande olägenhet för den samhällsnödvändiga och offentligrättsligt reglerade verksamhet som bolaget i egenskap av va-huvudman ansvarar för. Bygglovets i dess nuvarande utformning måste därför upphävas.

Den spillvattenledning som bygglovets påverkar är inte någon mindre servisledning utan en stamledning som är en del av ett större system som ledningsrättslagen är tillämplig på. Ledningsrättslagen kan likställas med expropriativ lag och sådana ledningar måste därför anses utgöra ett angeläget allmänt intresse (jfr SOU 2004:7 s. 81). Ledningens funktion är grundläggande för människors hälsa och miljön och nödvändig för att bebyggelsen inom detaljplanen och angränsande planområden ska fungera. Bolagets verksamhet och skyldigheter som huvudman enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster kan rimligen inte klassificeras som en civilrättslig fråga.

Avsaknaden av markreservat i de detaljplaner som gäller för området innebär att nödvändiga ledningar har lokaliserats där det bedömts vara lämpligast när området initialt försörjdes med ledningsinfrastruktur. Förtätningen av äldre bostadsområden, särskilt inom områden med avstyckningsplaner som inte innehåller markreservat för nödvändig infrastruktur, ställer högre krav på myndigheter som beviljar tillstånd. Det kan inte vara en önskvärd utveckling att en förtätning, som ofta innebär en stor ekonomisk fördel för den fastighetsägare som får ytterligare en tomt att avyttra, ska få ske på bekostnad av

kollektivet, vilket i detta fall utgörs av grannfastigheter vars bostadsmiljö påverkas negativt när ledningsinfrastruktur inte kan underhållas i erforderlig omfattning. Andra delar av kollektivet utgörs av de som betalar avgift för vatten och avlopp i kommunen och som kommer att åläggas de ökade kostnader som specialåtgärder vid underhåll alternativt kostsamma omläggningar av ledningar medför.

Att en byggrätt är långtgående är en sak men den är inte garanterad, något som bland annat framgår av 9 kap. 30 § första stycket 4 plan- och bygglagen (2010:900). När fastighetsägare ny- eller ombildar fastigheter, särskilt när de samtidigt har insikt i att den begärda lantmäteriatgården kommer att innebära svårigheter att få ett bygglov som motsvarar den exploateringsgrad som planen tillåter, är det något som den enskilda fastighetsägaren måste acceptera. Av Lantmäterimyndighetens dagboksblad i den förrättning genom vilken del av fastigheten XX avstyckades framgår av en anteckning den 9 juni 2016 följande. ”Nytt hus får ej byggas på ledningarna. SEOM kan inte acceptera det i egenskap av VA-huvudman. [...] Om det är möjligt kan ledningarna flyttas men det är nog komplicerat och kommer att påverka grannfastigheterna. Det är upp till fastighetsägaren att ta fram ett sådant förslag samt att genomföra sådan omläggning på egen bekostnad, efter eventuella godkännanden av Sollentuna Energi. Det är Sollentuna Energi som avgör ifall det är en tekniskt godtagbar lösning eller ej.”

Även anteckningen den 10 september 2016 och kartbilagan till avstyckningsansökan är av intresse i detta sammanhang: ”Telefonsamtal med U.H., inga justeringar ska göras. De kan lösa byggnationen så att den inte hamnar på några ledningar.” Det stämmer således inte att bolaget har accepterat en byggrätt inom ledningsområdet.

För området gäller en avstyckningsplan från 1928. År 2013 gjordes ett tillägg till planen som innebär att vissa kompletterande planbestämmelser infördes. Av planhandlingarna framgår att tillägget dels innebar begränsningar jämfört med vad som tidigare var tillåtet i avstyckningsplanen, dels avsåg att förhindra en alltför stark förtätning i området. Tilläggsplanen har inte inneburit några ändrade förhållanden i form av utökad byggrätt eller liknande för XX efter det att den nu berörda ledningen anlades på 1960-talet.

I det fastighetsrättsliga systemet ligger att en fastighetsägare blir bunden av vad hans företrädare i äganderätten har gjort eller underlåtit att göra. Även om det inte är av direkt relevans för prövningen vill bolaget upplysa om att under försäljningen av fastig-heten XX, som skedde efter lantmäteriförrättningen, kontaktade och upplyste bolaget ansvarig mäklare om fastighetens förutsättningar för att det inte skulle uppstå några missförstånd eller liknande med hänsyn till stamspillvattenledningen. Ledningens placering på fastigheten borde rimligen ha medfört att fastigheten såldes för en lägre köpeskilling än om fastigheten hade varit utan de begränsningar som ledningen medför. Om PA bortsett från dessa begränsningar och därmed betalat en för hög köpeskilling vid sitt förvärv, så är det inte något som kan ges tyngd vid en proportionalitetsprövning.

PA har anfört i huvudsak följande. Avstyckningen år 2016 innebar att den byggnad som tidigare funnits på XX kom att ligga på nybildade YY

. I förrättningsbeslutet anges att ”Efter kontakt med Sollentuna Energi och Miljö bedöms att ett nytt hus inom XX kan kopplas på det kommunala nätet. Rättighet för vatten- och avloppsledningar som korsar respektive fastighet kommer att lösas med avtalsservitut utanför förrättningen. Alternativt flyttas ledningarna.” Hans uppfattning är därför att Sollentuna Energi får anses ha accepterat avstyckningen och varit villigt att lösa ledningsåtkomst genom servitut eller att flytta ledningen.

Det var först genom 2013 års tillägg till planen som fastigheterna försågs med en byggrätt, således långt efter det att avtalsservitutet tillkom på 1960-talet. Före 2013 var planen oreglerad vad gäller storleken på byggnad, innebärande att det heller inte fanns någon byggrätt i fråga om det. I avsaknad av en reglerad byggrätt så får en byggnads storlek prövas utifrån 9 kap. 30 § första stycket 4 och 2 kap. 6 § plan- och bygglagen, men om det finns en reglerad byggrätt får denna inte inskränkas. Ändringen 2013 kan således sägas ha inneburit såväl en ”begränsning” i fråga om byggbar yta, som en garanti att få utnyttja denna begränsade yta.

Vid avstyckningen visste Sollentuna Energi vilken byggrätt som skulle uppstå. Det går inte att utnyttja byggrätten om man inte placerar byggnaden så att den kolliderar med ledningsservitutet. Det som en gång prövats i detaljplanen ska, i enlighet med 13 kap.

2 § första stycket 8 plan- och bygglagen, inte prövas på nytt. Ett servitut är en civilrättslig överenskommelse som inte ska ha någon inverkan vid bygglovsprövningen.

Byggnaden kommer att utformas med ett tunnelutrymme rakt ovanför ledningen. Detta gör att Sollentuna Energi har möjlighet att utföra exempelvis inspektions- och underhållsarbeten även när byggnaden uppförts. Utrymmet är så pass stort att en mindre grävmaskin kan användas. Det är även möjligt att lägga om ledningen så att den inte inkräktar på byggrätten. Det framstår då som mer rimligt att belasta va-kollektivet för den kostnaden än att en enskild fastighetsägares byggrätt endast ska kunna utnyttjas till en bråkdel. Fastighetens marknadsvärde är mycket högt tack vare den väl tilltagna byggrätten och det attraktiva läget.

Nämnden har anfört sammanfattningsvis följande. Av rättspraxis framgår att en i detaljplan given byggrätt är en långtgående rättighet för den enskilde. En annan placering av byggnaden har utretts och det enda alternativet för att undvika påverkan på ledningen vore en placering på den norra delen av fastigheten, närmast vattnet. Den placeringen skulle dock innebära dels en avsevärd begränsning i förhållande till fastighetens byggrätt, dels vara oförenlig med de rekommendationer om plushöjder som föreskrivs av länsstyrelsen vid exploatering i strandnära lägen. Utgångspunkten vid lokaliseringsprövningen är att marken ska ha naturliga förutsättningar för att kunna bebyggas utan att extraordinära åtgärder ska behöva utföras. Därmed saknas i praktiken en möjlig alternativ placering.

Nämnden delar sökandens uppfattning att det tillträdeskrav som finns för ledningen får anses vara uppfyllt genom lösningen med tunneln. Bedömningen görs med hänsyn till att det saknas möjlig alternativ placering och till att ledningens läge var känt när tilläggsplanen antogs, men trots det inte kom att bevakas genom någon planbestämmelse om att området inte får bebyggas.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bakgrund

Under 1920-talet antogs en avstyckningsplan (A nr 54) för det aktuella området i Sollentuna kommun (dåvarande Sollentuna köping). Planen, som numera gäller som detaljplan, reglerar inte byggnaders storlek och utformning utan anger i huvudsak endast områdets indelning i fastigheter. Således anges de ursprungliga gränserna för fastigheten XX i avstyckningsplanen, men inte några bestämmelser rörande vilken bebyggelse som tillåts på fastigheten. Med den utformning fastigheten då hade sluttade den ganska kraftigt från en liten platå vid lokalgatan Ekorrvägen norrut ned mot vattnet i Edsviken. Ett enbostadshus har uppförts på platån.

År 1963 ingick kommunen ett servitutsavtal med fastighetsägaren till XX. Med stöd av avtalet kunde kommunen dra fram och bibehålla en spillvattenledning på fastigheten. Avtalet gav också kommunen rätt att reparera eller omlägga ledningen vid behov. För att kunna utföra sådana åtgärder, och för tillsynen av ledningen, avtalades att kommunen skulle ha fritt och obehindrat tillträde till fastigheten. Ledningen kom att placeras i slutningen mellan bostadshuset och Edsviken, tvärs över fastigheten. Servitutsavtalet gäller alltså. Ägare till ledningen och innehavare av servitutet är numera Sollentuna Energi.

Med syftet att bevara områdets karaktär som villastad och att skapa en för fastighetsägarna ändamålsenlig och tydlig reglering av markanvändningen beslutade kommunen år 2013 om en ändring genom tillägg (A nr 625) till avstyckningsplanen. Genom tillägget föreskrevs bestämmelser om kvartersmarkens närmare användning i fråga om exploateringsgrad och byggnaders placering.

År 2016 avstyckades den södra delen av fastigheten XX med det befintliga bostadshuset och fick beteckningen YY. Stamfastigheten är numera betydligt mindre (ca 900 kvadratmeter) och den är inte bebyggd.

Ansökan om bygglov och Sollentuna Energis inställning

För fastigheten XX gäller således planbestämmelserna i 2013 års tillägg till detaljplan. PA, som äger fastigheten, har med hänvisning till bestämmelserna och den byggrätt som dessa ger ansökt om bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och stödmurar. Enligt ritningarna ska huset följa slutningen och anpassas efter fastighetsgränserna. Huset är tänkt att placeras ungefär mitt på fastigheten, i ett läge ovan Sollentuna Energis spillvattenledning. PA menar att byggnadens utformning med ett frilagt utrymme i form av en tunnelliknande konstruktion ovanför ledningen tillgodoser bolagets rätt enligt servitutsavtalet.

Sollentuna Energi har motsatt sig att bygglov ges och anført att bolagets servitutsrättighet väsentligen kommer att inskränkas på grund av byggnadens placering. Bolaget menar att även om byggnaden anpassas på det sätt som PA har föreslagit så är det inte tillräckligt för att villkoren i avtalet ska anses uppfyllda.

Mark- och miljööverdomstolens bedömning

Allmänt om intresseavvägningen i bygglovsärenden

Vid en prövning av en ansökan om bygglov ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Detta innebär att en avvägning måste göras mellan de intressen som berörs av ärendet. Det plan- och byggrättsliga regelverket är dock av offentlighetsrättsligt slag och en byggnadsnämnd ska i princip endast pröva om åtgärden uppfyller regelverkets krav, vilket i förekommande fall inbegriper de bestämmelser som kommunen beslutat i en detaljplan.

Vissa grundläggande rättsliga förhållanden har därför vanligtvis högst begränsad betydelse för prövningen. Exempelvis ger ett beviljat bygglov på någon annans fastighet inte någon rätt för sökanden att uppföra byggnadsverket, om fastighetsägaren inte har godkänt åtgärden. Bygglovet påverkar således inte äganderätten till en fastighet. Inte heller kan ett bygglov inskränka privaträttsliga förpliktelser, t.ex. en rätt för en fastighetsägare att ta i anspråk och nyttja del av någon annans fastighet genom ett servitut. Utgångspunkten är därför att sådana civilrättsliga förhållanden inte behöver beaktas.

Intresseavvägningen vid intrång i annans rätt

I vissa fall kan emellertid även sådana förhållanden ha betydelse vid prövningen av en bygglovsansökan. Högsta domstolen har nyligen uttalat att så kan vara fallet om det 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. Några närmare överväganden i saken behöver dock inte göras. Domstolen slår fast att det skulle leda till en försvagning av skyddet för enskildas rättigheter om sådana förhållanden inte beaktades. Det allmänna har därutöver en skyldighet att se till att enskildas skydd för sin egendom upprätthålls i förhållande till andra enskilda. Att sökanden åberopar en byggrätt saknar betydelse i detta sammanhang. I rättsfallet prövades om bygglov kunde ges i efterhand för en åtgärd på en fastighet, trots att det stod klart att åtgärden hade skadat bostadshuset på grannfastigheten. Högsta domstolen bedömde att en sådan situation regelmässigt fick anses utgöra en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen och att bygglov därför inte kunde beviljas. (Se Högsta domstolens dom den 28 december 2021 i mål nr T 1858-21 p. 13–18.)

Av rättsfallet får anses följa att principen även ska tillämpas när det står klart att åtgärden kommer att göra intrång i en privaträttslig förpliktelse i form av en servitutsrätt. Eftersom ett servitut får sitt huvudsakliga innehåll genom det ändamål som det ska tillgodose (jfr 14 kap. 1 och 5 §§ jordabalken) måste ändamålet klargöras för att det ska vara möjligt att bedöma om en åtgärd kommer att göra intrång. Ändamålet framgår i regel av servitutsupplåtelsens ordalydelse (jfr NJA 2018 s. 200 p. 12–15). Om det därvid står klart att åtgärden inte kan genomföras utan att ändamålet med servitutet går förlorat, så bör betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen typiskt sett anses föreligga. Detsamma bör gälla om den användning av fastigheten som servitutet ska tillgodose i praktiken blir mycket svår att upprätthålla på grund av åtgärden.

Som ovan nämnts ska några närmare överväganden i saken inte göras vid bygglovsprövningen, utan det är endast i de fall det står klart att den ansökta åtgärden skulle medföra ett intrång i någon annans servitutsrätt som detta intresse ska beaktas i prövningen (jfr p. 15 i Högsta domstolens avgörande). Sådana överväganden som måste göras vid t.ex. en civilrättslig talan om intrång i en servitutsrättighet ska alltså inte göras i ett bygglovsärende.

Står det klart att åtgärden gör intrång i servitutsrättigheten?

Av ansökningshandlingarna framgår att ett tunnelliknande utrymme kommer att finnas under byggnaden över det område där spillvattenledningen är förlagd. PA har anfört att en sådan anpassning kommer göra det möjligt för Sollentuna Energi att komma åt spillvattenledningen för bl.a. underhåll och tillsyn och att tunneln kommer att ha sådana dimensioner att en mindre grävmaskin ska kunna användas för det ändamål som gäller för servitutet.

Bolaget menar att tillträdeskravet inte uppfylls genom tunnelloösningen eftersom takhöjden inte säkerställer att de maskiner som behövs kan användas och att det skyddande jordlagret över ledningen inte kommer att bli tillräckligt djupt för att förhindra frysskador på ledningen. Bolaget har också framhållit att ledningen är av avgörande betydelse för de boende i området.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att uppförandet av en byggnad ovan servitutsområdet givetvis kommer att förändra förutsättningarna för bolaget att genomföra åtgärder och tillsyn. En konstruktion som inte tillgodoser bolagets rätt enligt servitutet skulle också äventyra det allmänna intresset av ett funktionellt system för vatten och avlopp. Byggnaden, och omgivande mark, måste därför utformas på ett sådant sätt att dessa intressen tillgodoses.

Enligt bygglovsritningarna ska byggnaden anpassas på ett sådant sätt att bolaget även framöver ska kunna få åtkomst till servitutsområdet och vid behov även använda grävmaskin för arbete med ledningen. Även om andra maskiner än de som tunnelutrymmet har dimensionerats för kan behöva användas kan utredningen inte sägas ge något tydligt stöd för påståendet att utformningen gör intrång i bolagets rätt enligt servitutet. Det samma gäller bolagets påstående om att åtgärderna riskerar medföra frysskador på ledningarna.

Mot denna bakgrund anser Mark- och miljööverdomstolen att det i vart fall inte står klart att bolagets rätt enligt servitutsavtalet – eller det allmänna intresse som servitutet representerar – kommer att inskränkas i beaktansvärd omfattning genom att byggnaden

uppförs i enlighet med de ritningar som PA har gett in. Sollentuna Energis rätt enligt servitutsavtalet behöver därför inte beaktas vid prövningen av bygglovet.

Sammanfattande bedömning

Vad Sollentuna Energi har anfört medför således inte hinder mot det sökta bygglovet. Sollentuna Energis överklagande ska därför avslås.

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att målet prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2022-05-17

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsråden Ulf Wickström och Henrik Jonsson, referent.

Föredragande har varit Frida Jakobsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-04-08
meddelad i
Nacka

Mål nr P 7516-20

PARTER

Klagande

1. AM

2. CM

Ombud för 1 och 2: Josefin
Mörner

3. Sollentuna Energi och Miljö AB

Motparter

1. Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun

2. PA

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 28 september 2020 i ärende nr 403-43385-2020, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov för enbostadshus m.m. på fastigheten XX i Sollentuna kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Sollentuna kommun (nämnden) beviljade den 1 juli 2020 bygglov för uppförande av enbostadshus och stödmurar på fastigheten XX. Beslutet överklagades av Sollentuna Energi och Miljö AB (SEOM) samt av AM och CM till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som avslag överklagandena. Beslutet har nu överklagats till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

SEOM har yrkat att domstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut.

AM och CM har i första hand yrkat att domstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut. I andra hand har de yrkat att domstolen ska återförvisa ärendet till nämnden för erforderlig handläggning.

GRUNDER M.M.

SEOM har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna, med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Bolaget har en spillvattenledning diagonalt över XX vilken – vid uppförandet av en byggnad enligt bygglovet – skulle hamna under byggnaden. Ledningen korsar även flera andra fastigheter i området och är av avgörande betydelse för både fastigheter inom detaljplanen och inom angränsande detaljplaner. Det civilrättsliga förhållandet mellan SEOM och fastighetsägaren är reglerat genom avtalsservitut som tecknades på 1960-talet. Detaljplaneförhållandena för XX har inte förändrats sedan avtalstillfället.

Uppförandet av bostadsbyggnaden kommer att negativt påverka den samhällsviktiga näringsverksamhet som SEOM bedriver och det samhällsansvar som bolaget har enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Beslutet om bygglov innebär att SEOM:s tillgång till området begränsas/försvåras och att såväl

Svenskt vattens allmänna bestämmelser för vatten och avlopp som Sollentuna kommuns tekniska handbok inte längre kan efterlevas. Det kan inte anses proportionerligt att en allmännyttig ledning ska behöva omläggas på ett flertal fastigheter och till en väldigt hög kostnad, om uppskattningsvis 15-20 miljoner kronor, för att en enskild fastighetsägare ska kunna maximera fastighetens byggrätt.

Byggnadens placering och utformning innebär en sådan betydande olägenhet för SEOM och den samhällsnödvändiga verksamhet som bolaget ansvarar för som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

SEOM har gett in ett utklipp av ledningssystemet i området. Bolaget har även hänvisat till samt gett in ett regeringsbeslut och en kammarrättsdom.

AM och CM har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna, med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden.

Huvudbyggnadens avsedda placering och utformning medför betydande olägenhet för omgivningen enligt 2 kap. 9 § PBL.

Byggnationen innebär att deras sjöutsikt blir kraftigt skymd. Ingen av de kringliggande fastigheterna som är i linje med deras egen fastighet, YY, har någon byggnad framför sig eller på annat sätt skymd sjöutsikt. Det kan således inte ses som en norm eller riktlinje i området att området nedanför deras fastighet är bebyggt. Områdets topografi medför vidare att de bör ha åtminstone viss bevarad sjöutsikt från entréplan/markplan även efter att XX bebyggs. Byggnads-höjden i bygglovet är mot denna bakgrund inte förenlig med omgivningskravet i 2 kap. 9 § PBL och utgör en betydande olägenhet för dem.

Byggnationen påverkar vidare deras rätt att använda väg för passage till hus som följer av ett servitut. Om en byggnad uppförs enligt bygglovet kan de inte använda hela den väg som servitutsrätten omfattar och parkering och vändning av deras två

bilar omöjliggörs. Byggnadens påverkan på deras rätt enligt servitutet utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL. En jämförelse får också göras med 9 kap. 31 e § PBL som anger att bygglov enligt 9 kap. 31 b § eller 9 kap. 31 c § inte får ges om åtgärden kan antas medföra begränsning av rättighet eller pågående verksamhet i omgivningen. Bestämmelsen utgör ett komplement till 2 kap. 9 § PBL.

AM och CM har gett in ett flygfoto utvisande nuvarande förhållanden på platsen, siktkarta, servitutsavtal och en servitutskarta.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut med tillägg enligt nedan.

Mark- och miljödomstolen bedömer, likt underinstanserna, att de sökta åtgärderna är planenliga.

SEOM har gjort gällande att uppförandet av byggnaden kommer att få en negativ påverkan på den samhällsviktiga verksamhet som bolaget bedriver och att byggnaden därmed utgör en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. SEOM har i denna del hänvisat till regeringens beslut den 13 mars 2003 i ärende nr M2002/2333/HS/P och Kammarrätten i Stockholms dom den 14 oktober 2013 i mål nr 3055-12.

Mark- och miljödomstolen gör i denna del följande överväganden.

Plan- och bygglagen är i huvudsak en lagstiftning med offentligrättslig karaktär. Förekomsten av servitut utgör i regel inte hinder mot att bygglov meddelas, eftersom detta är en civilrättslig fråga som prövas i annan ordning (se bl.a. under rubriken 3.5 i B m.fl., Plan- och bygglag, 2010:900, 2 kap. 9 §, Lexino lagkommentar, JUNO, 2020-12-31 samt Mark- och miljööverdomstolens domar den 6 november 2012 i mål nr P 5924-12 och den 12 december 2012 i mål nr P 7952-12). Ett beslut om bygglov innebär således inte ett ställningstagande till

frågan om sökanden har uppfyllt alla de krav som kan finnas för att få bygga på en viss plats.

I aktuellt mål grundar sig SEOM:s tillgång till XX på ett avtalsservitut. I avtalet föreskrivs enligt bolaget en rätt för Sollentuna kommun, som äger SEOM, att dra fram och bibehålla ledningar på bl.a. den aktuella fastigheten. Vidare anges en rätt att utföra eventuella reparationer och omläggningar av ledningar samt en rätt till fritt och obehindrat tillträde till belastade fastigheter för utövande av tillsyn. Enligt SEOM medför den sökta åtgärden att bolagets tillgång till fastigheten begränsas i strid med servitutet och att deras verksamhet påverkas negativt.

Mark- och miljödomstolen anser, likt underinstanserna, att frågan om det aktuella servitutet som belastar XX hindrar att byggnationen uppförs i enlighet med bygglovets är en civilrättslig fråga som prövas i annan ordning. Bolaget har vidare anfört att den sökta åtgärden påverkar dess verksamhet negativt. Den påstått negativa påverkan skulle närmast utgöra en följd av att bolagets rättigheter enligt servitutet begränsas. Frågan huruvida hinder mot att uppföra byggnationen enligt bygglovets föreligger på denna grund sammanfaller således i princip med servitutsfrågan. Domstolen anser mot den bakgrunden att även detta utgör en civilrättslig fråga som prövas i annan ordning. Förhållandena skiljer sig i detta avseende från de rättsfall som SEOM har hänvisat till, där bygglov respektive förhandsbesked nekats bl.a. med hänvisning till att de sökta åtgärderna skulle påverka samhällsviktiga verksamheter som bedrevs på närliggande fastigheter. Domstolen anser således att varken servitutet eller det som SEOM anfört om byggnationens påverkan på bolagets verksamhet utgör hinder för bygglov.

Mark- och miljödomstolen instämmer vidare i underinstansernas bedömningar avseende de invändningar som AM och CM har framfört. Domstolen anser således inte att byggnaden innebär en sådan betydande olägenhet för dem, i egenskap av fastighetsägare till YY, som avses i 2 kap. 9 § PBL. I enlighet med vad som anförs ovan är vidare servitutsfrågan ytterst en civilrättslig fråga som prövas i annan ordning. Domstolen konstaterar vidare att den

sökta åtgärden inte avviker från detaljplan och att 9 kap. 31 e § PBL således inte aktualiseras.

Sammanfattningsvis instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning. Domstolen anser således att det beviljade bygglovets uppfyller de krav som följer av 9 kap. 30 § PBL. Vad SEOM, AM och CM har fört fram i sina överklaganden föranleder ingen annan bedömning. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 29 april 2021.

Erik Andersson

Jonas T Sandelius

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Erik Andersson, ordförande, och tekniska rådet Jonas T Sandelius.

Föredragande har varit tingsnotarien Anna Jouravlova.