

Handläggare
Angelica Andersson**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Yttrande i mål nr. Ö 6165-20, R 23, Högsta domstolen, avseende utveckling av överklagan av Mark- och miljööverdomstolens beslut den 17 november 2020 i mål nr P 2232-20 om återställande av försutten tid

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande överlämnas till stadsbyggnadsnämnden som yttrande till Högsta domstolen med utveckling av stadsbyggnadsnämndens överklagan av Mark- och miljööverdomstolens beslut den 17 november 2020 i mål nr P 2232-20.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Ärendeinformation

Fastighetsbeteckning:	Loket 17
Fastighetsägare:	Brf Eken Nr 18
Handläggare:	Angelica Andersson
Beslutsfattare:	Stadsbyggnadsnämnden

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden (nedan Nämnden) beslutade den 10 juli 2019 i ärende med dnr 2019-06237 att bevilja bygglov för uppförande av balkonger och fönsterdörrar på fastigheten Loket 17.

Den 25 september 2019 inkom Sune Bergenås, Marianne Hjerstrand och Lennart Robin-Rönnerberg med ett överklagande av Nämndens beslut om bygglov. Överklagandena avvisades av Nämnden som för sent inkomna.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Samtliga tre avvisningar överklagades till Länsstyrelsen som beslutade att avslå överklagandena den 17 december 2019. Länsstyrelsens beslut överklagades därefter till Mark- och miljödomstolen som den 20 februari 2020 beslutade att avvisa

överklagandena från Sune Bergenås och Marianne Hjerstrand, att avslå överklagandet från Lennart Robin-Rönnerberg samt att överlämna ansökan om återställande av försutten tid till Mark- och miljööverdomstolen.

Den 17 november 2020 meddelade Mark- och miljööverdomstolen beslut i mål nr P 2232-20 genom vilket Sune Bergenås, Marianne Hjerstrands och Lennart Robin-Rönnerbergs ansökan om återställande av försutten tid bifölls.

Yrkande

Nämnden yrkar att Högsta domstolen ändrar Mark- och miljööverdomstolens beslut och avslår Sune Bergenås, Marianne Hjerstrands och Lennart Robin-Rönnerbergs ansökan om återställande av försutten tid.

Grunder och utveckling av talan

Nämnden menar att det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen. Enligt Nämndens uppfattning föreligger det idag stora oklarheter i förhållande till vilka fysiska och juridiska personer som ingår i kretsen kända sakägare enligt 9 kap. 41 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och vilka som därmed ska underrättas om ett beslut om lov enligt samma bestämmelse. Därutöver är det vidare oklart hur långt kommunernas utredningsskyldighet sträcker sig för att fastslå vilka kända sakägare som finns i varje enskilt fall, samt var gränsen går för när antalet sakägare kan betraktas som så stort att det inte längre kan anses försvarligt att skicka en underrättelse till var och en av dem.

Enligt 9 kap. 41 § PBL ska ett beslut om bygglov delges sökanden och annan part. Beslutet ska enligt samma bestämmelse även delges vissa andra som har yttrat sig i ärendet och vilkas synpunkter inte har blivit tillgodosedda. Ett beslut om lov ska också enligt 9 kap. 41 a § PBL kungöras genom ett meddelande i Post- och Inrikes Tidningar. Därutöver ska det meddelande som kungörs enligt 9 kap. 41 b § PBL senast den dag kungörandet sker även 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.

Begreppet kända sakägare

Av Högsta domstolens beslut den 4 januari 2017 i mål nr Ö 5708-15 och Ö 1901-16 framgår det att bostadsrättshavare kan ingå i den krets som omfattas av begreppet kända sakägare i 9 kap. 41 b § andra punkten PBL. Ställningstagandet har vidhållits i Högsta domstolens beslut den 2 juli 2020 i mål nr Ö 3722-19.

Nämnden ställer sig frågande till om detta ställningstagande är korrekt. En anledning till detta är att lagstiftaren i förarbetena till den aktuella bestämmelsen nästan uteslutande talar om sakägare såsom fastighetsägare (jfr prop. 2010/11:63, s. 29-34 och 52 f.). Av sida 33 i förarbetet går det exempelvis att läsa ”I vissa ärenden kan antalet kända sakägare som ska underrättas vara så stort att det inte är rimligt att skicka meddelandet till alla. Det kan handla om exempelvis ett byggnadsverk som påverkar utsikten för ett mycket stort antal *fastighetsägare*. I sådana fall är det dessutom ofta svårt att dra gränsen för vilka *fastighetsägare* som kan anses så berörda att de är sakägare.” (prop. 2010/11:63, egen kursivering). Nämnden menar att förarbetena inte ger ett tydligt stöd för det synsätt som Högsta domstolen har kommit att uppvisa i frågan.

En annan anledning är Högsta domstolens motivering till den förändrade synen på sakägarbegreppet. I sina beslut från den 4 januari 2017 (mål nr Ö 5708-15 och Ö 1901-16) motiverar domstolen bl.a. sitt ställningstagande beträffande bostadsrättshavare genom att resonera kring 9 kap. 25 § PBL rörande vilka som ska beredas tillfälle att yttra sig över en inkommen lovansökan. Denna bestämmelse hänvisar i sin tur vidare till andra punkten i 5 kap. 11 § PBL. Av denna bestämmelse framgår det av ordalydelsen att lagstiftaren gör skillnad på sakägare och bostadsrättshavare eftersom andra punkten lyder ”de kända sakägarna och de kända bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs”. Oaktat Nämndens inställning i denna del har Högsta domstolen i ovan nämnda beslut fastslagit att bostadsrättshavare kan inrymmas i begreppet kända sakägare, vilket Nämnden givetvis har att rätta sig efter.

Det förekommer dock alltjämt oklarheter i förhållande till vilka andra, om några, rättighetshavare än fastighetsägare och bostadsrättshavare som skulle kunna omfattas av begreppet kända sakägare. Nämnden har i detta avseende i första hand andra typer av boende och verksamhetsutövare i åtanke, såsom exempelvis bostadshyresgäster och fysiska/juridiska personer som bedriver verksamhet i lokaler i fastigheter som direkt berörs av, eller ligger i nära anslutning till, en åtgärd för vilken bygglov har sökts. Samtliga kategorier som skulle kunna omfattas av begreppet behöver dock enligt Nämndens uppfattning fastslås.

I plan-och bygglagstiftningen har bostadsrättshavare och hyresgäster traditionellt sett inte omfattats av begreppet ”sakägare”. Eftersom det traditionella sakägarbegreppet har kommit att utökas genom ovan nämnd praxis från Högsta domstolen i förhållande till bostadsrättshavare anser Nämnden att det idag finns ett påkallat behov av att det förtydligas exakt vilka rättighetshavare som skulle kunna omfattas av begreppet såsom det framställs i 9 kap. 41 b § PBL.

Utredningsskyldigheten

Det framgår av förarbetena till 9 kap. 41 b § PBL att det är kommunens uppgift att utreda vilka kända sakägare som ska underrättas enligt bestämmelsens andra punkt (prop. 2010/11:63, s. 52). Det framgår dock inte av förarbetena hur denna utredning ska gå till. Av Högsta domstolens beslut den 2 juli 2020 i mål nr Ö 3722-19 framgår det dock att utredningsskyldigheten i förhållande till kategorin bostadsrättshavare kan uppfyllas av byggnadsnämnderna genom exempelvis kontroller i folkbokföringen och kontakt med bostadsrättsföreningen. Då rättsläget som ovan nämnts är oklart i förhållande till vilka eventuella övriga rättighetshavare som skulle kunna ingå i begreppet ”kända sakägare” är det däremot oklart hur utredningsskyldigheten kan uppfyllas i förhållande till dessa.

Nämnden vill inledningsvis framhålla att det inte är skäligt att som ett led i utredningsskyldigheten begära att byggnadsnämnderna ska vända sig till bostadsrättsföreningar för att få information om bostadsrättshavare. Enligt Nämndens uppfattning torde det inte vara ovanligt att söka åtgärder leder till konflikter inom den egna bostadsrättsföreningen. Denna uppfattning vinner visst stöd av att det i såväl nu aktuellt ärende som i tidigare nämnda mål Ö 5708-15 och Ö 1901-16 varit bostadsrättshavare inom föreningen på den fastighet där bygglov söktes som sedermera ansökt om återställande av försutten tid. Med anledning av att det kan uppstå intressekonflikter i en bostadsrättsförening i samband med en lovansökan är det varken rimligt eller realistiskt att förvänta sig att samtliga bostadsrättsföreningar på uppmaning av en byggnadsnämnd alltid kommer att lämna fullt sanningsenliga uppgifter, eller ens frivilligt lämna några uppgifter över huvud taget. Nämnden anser att det inte är lämpligt med en utredningsåtgärd som är beroende av en utomstående parts goda vilja.

Beträffande kontroller i folkbokföringen har Nämnden följande inställning. Det torde som utgångspunkt anses rimligt att kräva att byggnadsnämnderna gör en kontroll i folkbokföringen för att få en överblick över vilka sakägare som finns på en viss fastighet,

eftersom denna åtgärd i sammanhanget får anses som en oberoende sådan som dessutom är relativt lätt att genomföra. Det bör dock framhållas att det vid en sådan kontroll inte framkommer vilken typ av rättighet respektive folkbokförd besitter i förhållande till en viss fastighet, eftersom alla som är skrivna på fastigheten framkommer vid en sådan sökning. Det skulle alltså kunna röra sig om såväl bostadsrättshavare som hyresgäster, samt personer som skrivit sig på en fastighet som de i själva verket inte bor på. Därutöver bör det framhållas att eventuella verksamhetsutövare som finns i en fastighet inte framgår av folkbokföringen. Utredningsåtgärdens träffsäkerhet blir därmed till stor del beroende av vilka typer av rättighetshavare som kan anses ingå i begreppet kända sakägare.

Nämnden menar att det även i detta sammanhang finns ett stort behov av att rättsläget förtydligas och att det i praxis fastläs på vilket sätt utredningsskyldigheten kan uppfyllas i förhållande till *samtliga* kategorier av kända sakägare. Detta sker enligt Nämndens uppfattning lämpligen genom att Högsta domstolen slår fast om en kontroll i folkbokföringen kan anses tillräcklig och, om så inte skulle vara fallet, genom att domstolen anger vilka eventuella ytterligare utredningsåtgärder som skulle kunna begäras av byggnadsnämnderna. Vid denna bedömning bör domstolen beakta den praktiska genomförbarheten av tilltänka åtgärder, deras eventuella kostnader samt att de inte är beroende av en utomstående enskild/privat part.

Oförsvarligt stort antal kända sakägare

Av 9 kap. 41 b § PBL framgår det att underrättelse enligt andra punkten inte behöver ske om antalet övriga 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. Det saknas praxis som förtydligar när antalet övriga sakägare kan betraktas som så stort att undantaget från underrättelse är tillämpligt.

I förevarande mål framgår det vid en kontroll i folkbokföringen att det finns sammanlagt 232 stycken mantalsskrivna personer i den för åtgärden aktuella fastigheten Loket 17 samt de närliggande fastigheterna. Av dessa är totalt 187 stycken myndiga personer. Personer med skyddade personuppgifter framgår inte vid en sedvanlig kontroll i folkbokföringen. De mantalsskrivna myndiga personerna är fördelade på de berörda fastigheterna enligt följande:

- 37 st. på Loket 17,
- 67 st. på Loket 16,
- 11 st. på Pistongen 3,
- 28 st. på Pistongen 4, och
- 44 st. på Pistongen 5.

Vid en slagning i fastighetsregistret framgår det vidare att samtliga ovanstående fastigheter ägs av olika bostadsrättsföreningar (Brf Eken Nr 18, Brf Loket 16 I Stockholm, Bostadsrättsföreningen Atlasgatan 5, Brf Pistongen 4 och Bostadsrättsföreningen Pistongen 5). Det är dock oklart om samtliga personer som är folkbokförda på fastigheterna är bostadsrättshavare, eller om någon bor där med hyresrätt. Det är vidare oklart om det finns några lokalyresgäster i någon av fastigheterna, eftersom sådana uppgifter varken framgår av fastighetsregistret eller en kontroll i folkbokföringen.

Utöver ovanstående fastigheter finns det även en kontorsfastighet (Lokstallet 7), en förskola (Grötlunken 1) och gata/parkmark (Vasastaden 1:105) i anslutning till fastigheten Loket 17. På dessa fastigheter finns mot bakgrund av dess karaktär inga folkbokförda personer, utan endast fastighetsägare och en tomträttshavare (Bonnierhuset Ab, Stockholms kommun och Skolfastigheter I Stockholm Aktiebolag Sisab).

Nämnden gör mot bakgrund av de oklarheter som idag finns beträffande vilka rättighetshavare som kan inräknas i kategorin ”kända sakägare” bedömningen att samtliga myndiga personer som framgått vid sökningen i folkbokföringen är att betrakta som kända sakägare. Nämnden menar därför att utredningen ovan visar att antalet kända sakägare är så stort att undantaget från kravet på underrättelse är tillämpligt i detta fall.

Mark- och miljööverdomstolen har i skälen för sitt beslut om återställande av försutten tid anført att det inte kan anses stå klart att undantag från underrättelseskyldigheten föreligger eftersom det inte går att utläsa av Nämndens utredning på vilket sätt och i vilken grad sakägarna kommer att påverkas av den beviljade åtgärden.

Nämnden vill med anledning av detta framhålla följande. Det framgår av utredningen i målet att bygglovet avser balkonger och fönsterdörrar mot gata på en byggnad som är placerad i ett område med flera andra fastigheter bebyggda med flerbostadshus. Det måste därmed stå klart att boende i ett antal flerbostadshus, utöver de boende i byggnaden på Loket 17, kommer att kunna se balkongerna och fönsterdörrarna. Att utreda hur respektive boende på samtliga ovan redovisade fastigheter (dvs. 187 st.) kommer att påverkas av de beviljade åtgärderna är varken görligt eller förenligt med gällande rätt eftersom en sådan ordning leder till att det är först efter att orimliga kostnader och besvär uppstått som byggnadsnämnderna har möjlighet att ta ställning till huruvida undantaget från underrättelse är tillämpligt. Detta kan inte ha varit lagstiftarens mening. Istället menar Nämnden att byggnadsnämnderna, i de fall där antalet kända sakägare är stort, måste ges möjlighet att göra

generella bedömningar för hela fastigheter angående på vilket sätt sakägarna på desamma berörs av ett beslut om lov.

I detta fall menar Nämnden därför att man uppfyllt sin utredningsskyldighet och att utredningen visat att antalet berörda sakägare är så stort att undantaget från underrättelse är tillämpligt, vilket får till följd att Sune Bergenås, Marianne Hjertrands och Lennart Robin-Rönnsbergs ansökan om återställande av försutten tid ska avslås.

Särskilt om klagorätt

I samband med att information sändes ut om att Nämndens begärda anstånd beviljades bereddes Nämnden även tillfälle att, som det får förstås, senast den 5 februari 2021 yttra sig i frågan om Nämnden har klagorätt över Mark- och miljööverdomstolens beslut om återställande av försutten tid. Högsta domstolen har i sin skrivelse i detta avseende gjort en jämförande hänvisning till 5 kap. 2 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar.

Nämnden vill med anledning av tillfället till yttrande framhålla följande angående frågan om klagorätt. Av 5 kap. 2 § lagen om mark- och miljödomstolar framgår det att om en enskild överklagar en förvaltningsmyndighets avgörande är den förvaltningsmyndighet som först beslutat i saken motpart till den enskilde sedan handlingarna i målet överlämnats till mark- och miljödomstolen, om inte annat är särskilt föreskrivet. Den beslutande byggnadsnämnden blir därmed motpart till den enskilde i mark- och miljödomstolen när den enskilde överklagar ett beslut om bygglov.

Enligt Nämndens uppfattning ska bestämmelsen inte förstås på så sätt att det endast är enskilda som har rätt att överklaga bygglovsbeslut, eller beslut som har ett samband med sådana beslut, till en mark- och miljödomstol. Istället bör, enligt Nämndens uppfattning, bestämmelsen betraktas som ett stöd för att byggnadsnämnder och enskilda generellt ska betraktas som motparter till varandra vid beslut om bygglov och beslut som har samband med dessa, varför en byggnadsnämnd också bör tillerkännas klagorätt när ett sådant beslut istället går byggnadsnämnden emot (jfr Högsta domstolens beslut den 11 mars 2020 i mål nr Ö 6017-18 där fråga uppkom bl.a. om en byggnadsnämnd haft rätt att överklaga Mark- och miljööverdomstolens beslut att tillerkänna en naturskyddsförening klagorätt över nämndens beslut att bevilja bygglov för ett enbostadshus). Högsta domstolen konstaterade inledningsvis i det nämnda målet att den förvaltningsmyndighet som först beslutat i saken är den enskildes motpart enligt 5 kap. 2 § första stycket lagen om mark- och miljödomstolar, men att det enligt tredje stycket

samma bestämmelse inte gäller när en ideell förening eller en annan juridisk person som avses i 16 kap. 13 § miljöbalken har överklagat beslutet. Eftersom naturskyddsföreningen tillhörde denna kategori bedömde domstolen att byggnadsnämnden inte kunde anses vara part med stöd av 5 kap. 2 § lagen om mark- och miljödomstolar. Så är inte fallet i nu aktuellt mål, eftersom ingen av parterna tillhör de undantag som räknas upp i tredje stycket.

I andra hand menar Nämnden att det framgår av såväl 5 kap. 1 § som 6 kap. 1 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att lagen (1996:242) om domstolsärenden ska tillämpas vid mål av nu aktuell karaktär. Av 36 § lagen om domstolsärenden framgår det att beslut får överklagas av den som beslutet rör, om det har gått denne emot. Nämnden menar att så är fallet i nu aktuellt mål eftersom Nämndens beslut om bygglov kan komma att upphävas om Sune Bergenås, Marianne Hjertstrand och Lennart Robin-Rönnberg tillåts att överklaga det.

I sista hand menar Nämnden att klagorätt föreligger eftersom Nämnden har ett beaktansvärt intresse av att få frågorna i målet prövade mot bakgrund av den effekt som beslutet om återställande av försutten tid får för Nämnden (jfr. NJA 2017 s. 421).

Sammanfattningsvis menar således Nämnden att denne har klagorätt och att något hinder mot är pröva Nämndens yrkande därmed inte föreligger för det fall prövningstillstånd meddelas.

SLUT