

## **BETYDELSEN AV CIVILRÄTTSLIGA FÖRHÅLLANDEN VID BYGGLOV (P 3311-22)**

Högsta domstolen har genom detta avgörande fastslagit att avtalsservitut i rena undantagsfall kan beaktas inom ramen för bygglovsprövningen trots att civilrättsliga förhållanden som huvudregel inte ska beaktas. I målet hade en fastighetsägare ansökt om bygglov för ett bostadshus på sin fastighet i enlighet med en byggrätt enligt tillämplig detaljplan. Ett kommunalt energibolag invände mot bygglovet med hänvisning till att byggnaden skulle innebära en inskränkning av det servitut som bolaget hade på fastigheten, en spillvattenledning belägen under mark. Spillvattenledningen nyttjades av bolaget med stöd av ett avtalsservitut.

En förutsättning för bygglov är att byggnationen inte strider mot det s.k. omgivningskravet i plan- och bygglagen som bl.a. innebär att en byggnad inte får medföra betydande olägenhet för omgivningen. Sådan omgivningspåverkan som redan har prövats inom ramen för detaljplanen, ska inte prövas på nytt i ett bygglovsärende. Enbart sådan omgivningspåverkan som går utöver det som omfattas av planen kan medföra att ett bygglov nekas. En bygglovsprövning är ett offentligt förfarande och som huvudregel ska inte civilrättsliga förhållanden, dvs. rättsförhållanden mellan enskilda, beaktas vid prövningen. Högsta domstolen har tidigare etablerat ett undantag från huvudregeln som innebär att civilrättsliga förhållanden kan beaktas om det står klart att en åtgärd kommer att innebära fysisk skada på en grannfastighet, och grannfastighetens ägare inte har accepterat skadan, varpå åtgärden kan utgöra en betydande olägenhet som ska beaktas vid bygglovsprövningen.<sup>1</sup>

Högsta domstolen angav inledningsvis att när en detaljplan ger en viss byggrätt är huvudprincipen att en byggnads placering och utformning inte ska underkännas med hänvisning till omgivningskravet om det inte är möjligt att utnyttja byggrätten på ett annat sätt. I det här fallet var det inte möjligt att placera byggnaden någon annanstans på fastigheten utan att inskränka byggrätten. Högsta domstolen konstaterade att servitut i rena undantagsfall kan beaktas i ett bygglovsärende om det står klart att: i) åtgärden medför att en rättighet som servitutet ger går helt, eller så gott som helt, förlorad; ii) rättigheten tillgodoser ett ändamål som är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten; och iii) konsekvensen därför måste anses oacceptabel. Om de tre rekvisiten är uppfyllda kan den sökta åtgärdens påverkan på servitutet få betydelse vid bygglovsprövningen. Servitutet i detta fall omfattade rätt att bibehålla, reparera och omlägga ledningen. Högsta domstolen bedömde vilken påverkan bygglovsåtgärden skulle få för var och en av de rättigheter som servitutet innebar. Åtgärden skulle inte påverka möjligheten att bibehålla ledningen. Fastighetsägaren planerade även att anlägga ett tunnelsystem under byggnaden för att möjliggöra tillträde till ledningen. Därmed skulle inte heller övriga rättigheter enligt servitutet gås om intet. Således var byggnadens påverkan på servitutet inte att anse som en betydande olägenhet och servitutet skulle därmed inte beaktas i bygglovsärendet.

---

<sup>1</sup> NJA 2021 s. 1187.