



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060203

**DOM**  
2012-11-22  
Stockholm

Mål nr  
P 1368-12

### ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-01-25 i mål nr P 4788-11, se bilaga

### KLAGANDE

K N

Ombud: K H

### MOTPART

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun  
131 81 Nacka

### SAKEN

Bygglov för tillbyggnad m.m. avseende fastigheten X i Nacka kommun

---

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 11 november 2009, § 308, dnr 233 (bygg) 0542/2009, såvitt avser punkten 2, att vid vite förelägga ägaren till fastigheten X att riva den utan lov utförda tillbyggnaden.

---

Dok.Id 1042071

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**KN** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bevilja henne bygglov i enlighet med ansökan alternativt återförvisa ärendet till miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva föreläggandet att vid vite undanröja det olovligt utförda och att beslutet om påförande av byggnadsavgift upphävs. Hon har i andra hand yrkat att tiden för föreskrivet vite i rivningsföreläggandet ska förlängas.

**Miljö- och stadsbyggnadsnämnden** (nämnden) har bestritt ändring.

Mark- och miljööverdomstolen beslutade den 28 mars 2012 att meddela prövningstillstånd avseende frågan om föreläggande om rivning vid föreskrivet vite. Mark- och miljööverdomstolen meddelade inte prövningstillstånd avseende målet i övrigt. Mark- och miljödomstolens dom står därför fast i dessa delar.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**KN**

Planförslaget är helt färdigt och det enda som återstår är ett genomförandeavtal med vägföreningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget redan den 7 juni 2011. Den byggnad det är fråga om i målet har en total yta om 125 kvm. Fastigheten X har en areal om 3 507 kvm. Enligt den av nämnden tillstyrka planen gäller ifråga om fastigheternas nyttjandegrad att på fastighet med en area större än 1000 kvm får huvudbyggnad som uppförs i en våning högst uppta en byggnadsarea om 11 procent av fastighetsarean, dock högst 180 kvm. För tvåvåningshus gäller 8 procent av fastighetsarean, dock högst 140 kvm. Den med överklagandet avsedda åtgärden uppfyller vad som enligt blivande plan gäller ifråga om byggnadens storlek och våningsantal. Enligt samma planförslag gäller att huvudbyggnad ska placeras 6 m från tomtgräns. Byggnaden uppfyller även detta krav. Kostnaden för rättelse, inklusive kostnader för återuppförande av aktuell tillbyggnad, kan beräknas till cirka 1 500 000 kr inklusive moms. Hon hänvisar till rättspraxis, bl.a. RÅ 1996 ref. 17.

### **Nämnden**

Den utan lov utförda tillbyggnaden strider mot gällande byggnadsplan. Arbetet pågår med ny detaljplan som beräknas kunna antas sommaren 2013. Hänsyn kan inte tas till en eventuell framtida detaljplan. Nämndens beslut om föreläggande är därför riktigt. Det nya planförslaget kommer inte utgöra hinder för den aktuella tillbyggnaden.

Mark- och miljööverdomstolen har hållit syn på fastigheten X i Nacka kommun.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Av 10 kap. 1 och 19 §§ ÄPBL framgår att byggnadsnämnden kan avvakta med rättelseåtgärder i form av t.ex. rivningsföreläggande när det framstår som sannolikt att det finns förutsättningar för att ge lov i efterhand. Bestämmelserna torde i första hand ta sikte på det fallet att det är förenligt med en redan existerande plan att ge det erforderliga bygglov. Såsom lagtexten utformats finns det dock inte något hinder mot att tillämpa samma principer i det fallet då den gällande planen visserligen inte ger utrymme för bygglov men nämnden bedömer det som sannolikt att man genom en ändring av planen kan skapa förutsättningar för att ge bygglov. En sådan lösning kan i själva verket i vissa situationer vara den enda rimliga avvägningen mellan det allmänna intresset att motverka olovliga byggnadsåtgärder och den enskildes intresse av att undvika kapitalförstöring genom t.ex. en rivning som i efterhand visar sig vara onödig (se RÅ 1996 ref. 17).

I målet har framkommit att det arbetats fram ett planförslag som tillstyrkts av nämnden. Den fråga som återstår innan planen kan antas är ett avtal mellan kommunen och vägföreningen. Ett antagande av planen beräknas kunna ske sommaren 2013. Den fråga som är aktuell i målet är om det är rimligt att förelägga ägaren av fastigheten X att riva en tillbyggnad som är olovlig enligt gällande plan men som kan bli möjlig att ge bygglov för enligt det planförslag som arbetats fram i kommunen och som av kommunen bedöms bli antagen inom en relativt snar framtid. Mark- och miljööverdomstolen kan därvid konstatera att det från nämndens sida inte bestritts att

ägaren av fastigheten X, när den nya planen antas, kommer att få en bygg rätt på den aktuella fastigheten som möjliggör den tillbyggnad som uppförts på fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen finner att det med hänsyn till pågående planarbete inom kommunen är sannolikt att fastighetsägaren kommer att kunna få bygglov för aktuell tillbyggnad i efterhand. Det saknas därför för närvarande skäl att förelägga fastighetsägaren att riva tillbyggnaden. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens föreläggande om rivning av tillbyggnaden ska därför undanröjas.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Peder Munck, tekniska rådet Maria Lotz och hovrättsrådet Margaretha Gistorp, referent. Avgörandet är enhälligt.

Föredragande har varit Linda Ålander.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2012-01-25  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 4788-11

**KLAGANDE**

K N

Ombud: C F

**MOTPART**

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 2011-06-29 i ärende nr 4032-10-117, se  
domsbilaga 1

---

**SAKEN**

Vägrat bygglov för tillbyggnad samt beslut om föreläggande om åtgärder m.m.,  
X

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår yrkandena i sin helhet.

Byggnadsavgiften om 15 120 kr ska betalas till Länsstyrelsen i Stockholms län  
inom två månader från den dag denna dom vinner laga kraft.

Föreläggandet om rivning, vid föreskrivet vite, ska ha iakttagits inom sex månader  
från den dag denna dom vinner laga kraft.

---

Dok.Id 260430

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 <b>E-post:</b> mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

**BAKGRUND**

Efter ansökan om bygglov i efterhand för redan utförd tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten X beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) den 11 november 2009 att (1) avslå ansökan om bygglov, (2) förelägga fastighetsägaren, K N, att vid vite om 500 000 kr, senast inom sex månader från det att beslutet eller domen vunnit laga kraft, ha rivit den utan lov utförda tillbyggnaden, (3) påföra fastighetsägaren en byggnadsavgift om 15 120 kr, (4) överlämna ärendet till dåvarande länsrätten, numera förvaltningsrätten, för prövning av tilläggsavgift samt (5) bestämma avgiften för avslag på bygglovsansökan till 3 600 kr. K N överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som genom beslut den 29 juni 2011 avslag överklagandet.

**YRKANDEN M.M.**

K N har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen beviljar henne bygglov i enlighet med hennes ansökan samt upphäver föreläggandet att vid vite undanröja de olovligt utförda byggnadsåtgärderna och upphäver beslutet om påförande av byggnadsavgift. K N har i sista hand yrkat att mark- och miljödomstolen undanröjer det överklagade beslutet och återförvisar målet till nämnden.

Som skäl för sina yrkanden har hon anfört i huvudsak samma grunder som i sitt överklagande till länsstyrelsen, med följande tillägg. Nacka kommuns miljö- och stadsbyggnadsnämnd har den 7 juni 2011 tillstyrkt den nya detaljplanen. Inför antagandet av detaljplanen återstår endast att kommunen ska teckna ett genomförandeavtal med vägföreningen. Detaljplanen kan sålunda inom kort förväntas bli antagen. Den med överklagandet avsedda åtgärden uppfyller vad som enligt blivande detaljplan gäller i fråga om byggnads storlek och våningstal. Enligt den nya detaljplanen gäller vidare att en huvudbyggnad ska placeras sex meter från tomtgräns. Genom den nyligen registrerade fastighetsregleringen kommer även detta krav att vara uppfyllt. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att avvikelserna med hänsyn till dess storlek om ca 45 kvm inte kan betraktas som mindre. Vid bedömningen av om avvikelserna ska anses vara mindre är det inte korrekt att såsom

länsstyrelsen enbart beakta antalet överskridande kvm utan hänsyn måste även tas till andra omständigheter. Fastigheten är belägen inom ett område intill vilket flera nya detaljplaner antagits som medger byggrätter av förevarande slag och storlek. Till detta kommer att kommunen för flertalet omgivande fastigheter i områden som ännu inte detaljplanerats och i områden innan detaljplanering ägde rum ändrat områdesbestämmelserna genom att omklassificera dessa fastigheter från fritidshus till enbostadshus med större byggrätter. I förhållande till flertalet jämförbart lika stora byggnader på ett betydande antal fastigheter i aktuell fastighets omedelbara närhet får utbyggnaden om ca 45 kvm därför anses utgöra en mindre avvikelse som är förenlig med kommunens rådande tillämpning och syfte med gällande bestämmelser.

Kostnaden för rättelse kan beräknas till betydande belopp, ca 1 500 000 kr inklusive moms. Till detta kommer betydande kostnader för återuppförande när planen inom kort antagits, vilket länsstyrelsen borde ha beaktat.

Byggnadsavgiften ska helt efterges eller i vart fall sättas ned på den grunden att överträdelsen är ringa. Detta eftersom flertalet näraliggande fastigheter genom omklassificering från fritidshus till enbostadshus med större byggrätter eller genom antagande av detaljplan medgetts uppföra byggnader av motsvarande storlek samt att aktuellt område är föremål för detaljplanearbete medgivande stora byggrätter.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser har redovisats i länsstyrelsens beslut.

Av handlingarna i målet framgår att bostadshuset består av en huvudbyggnad i en våning, vars byggnadsarea är ca 80 kvm, samt aktuell tillbyggnad i två våningar, vars byggnadsarea är ca 45 kvm och med en byggnadshöjd om 4,55 meter. Efter fastighetsregleringen, varigenom Y i sin helhet överfördes till X, är tillbyggnaden placerad ca 3,8 meter från tomtgräns, enligt mark- och miljödomstolens beräkning.

I fråga om bygglov ska beviljas gör domstolen samma bedömning som länsstyrelsen. Tillbyggnaden strider mot gällande plan och åtgärden kan inte ses som en mindre avvikelse.

Gällande föreläggandet att ta bort tillbyggnaden framgår av allmänt tillgängligt material på Nacka kommuns hemsida att förslaget till ny detaljplan över området ännu inte är antaget. Detta har heller inte påståtts av K N.

Innan detaljplanen kan gå vidare för antagande ska enligt uppgift av K N kommunen och vägföreningen teckna ett genomförandeavtal. Därefter ska detaljplanen formellt beslutas och vinna laga kraft.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att oavsett innehållet i den nya planen är det högst oklart när den nya detaljplanen kommer att vinna laga kraft då detta är avhängigt ärendets handläggningstid. Dessutom konstaterar domstolen att enligt det planförslag som finns i handlingarna ska huvudbyggnad vara placerad minst 6 m från tomtgräns. Som ovan anförts är byggnaden emellertid placerad ca 4 m från gränsen och uppförandet strider således även mot planförslaget. Det förhållande att det finns ett förslag till en ny detaljplan som ännu inte antagits av kommunen saknar därför enligt mark- och miljödomstolen betydelse. På ovan anförda skäl finner domstolen därmed att överklagandet i denna del ska avslås.

I nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, har byggnads- och tilläggsavgifterna ersatts av en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgiften beslutas av byggnadsnämnden i kommunen. Enligt punkten 3 i övergångsbestämmelserna till PBL ska äldre föreskrifter fortfarande tillämpas på sakprövning av överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011. Den nya lagen ska dock tillämpas, om den leder till lindrigare påföljd.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att tillämpningen av PBL inte leder till lindrigare påföljd i detta mål, varför äldre plan- och bygglagens (1987:10) regler om byggnadsavgift ska tillämpas. Detta har underinstanserna gjort. I sak gör domstolen samma bedömning som länsstyrelsen avseende byggnadsavgiften.



K N har till sist även yrkat att mark- och miljödomstolen återförvisar målet till nämnden. Med hänvisning till ovan nämnda ställningstaganden finns inte skäl för någon återförvisning.

Överklagandet ska därför avslås i sin helhet. Åtgärderna ska vara vidtagna vid tidpunkt som framgår av domslutet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 15 februari 2012.

Johan Svensson

---

Kristina Littke

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Johan Svensson och tekniska rådet Kristina Littke. Föredragande har varit beredningsjuristen Ida Agering.