



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060207

DOM
2013-08-30
Stockholm

Mål nr
P 10174-12

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2012-10-24 i mål nr P 187-12, se bilaga A

KLAGANDE

1. A-C U

2. D U

3. L U

Ombud för 1-3:
jur. kand. M R

Arkitekt SAR G W

MOTPART

Bygg- och miljönämnden i Karlsborgs kommun

SAKEN

Byggnadsavgift och föreläggande om rivning av bebyggelse på fastigheten X i Karlsborgs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämndens i Karlsborgs kommun beslut

Dok.Id 1084358

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax
08-561 675 59

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00-15:00

den 2 september 2010, § 78, i den del det avser att påföra A-C U
D U och L U byggnadsavgift.

2. Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Karlsborgs kommun (nämnden) beslutade den 2 september 2010 att ägarna till fastigheten X i Karlsborgs kommun – A-C U D U och L U (Us) – senast den 15 december 2010 skulle ha rivit sex byggnader (hus 1, hus 2, hus 3 [eller annexbyggnaden] samt tre gäststugor) som uppförts på fastigheten utan bygglov. Föreläggandet förenades med ett vite på två miljoner kr för var och en av Us. Us påfördes också en byggnadsavgift om 82 800 kr.

Länsstyrelsen upphävde efter överklagande av Us föreläggandet avseende det nordligaste huset på fastigheten (hus 1), förlängde tiden för efterkommande av föreläggandet i bestående delar till sex månader efter att beslutet vunnit laga kraft samt satte ned byggnadsavgiften till 63 360 kr.

Efter överklagande av Us och nämnden ändrade mark- och miljödomstolen det överklagade beslutet på så sätt att rivningsföreläggandet för hus 2 upphävdes, vitet bestämdes till en miljon kronor för envar av Us samt byggnadsavgiften sattes ned till 46 080 kr.

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Us har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen undanröjer rivningsföreläggandet även vad avser hus 3 och gäststugorna samt det förelagda vitet och återförvisar målet till nämnden för förnyad prövning och samordning med deras nu ingivna ansökan om bygglov för gäststugorna. De har vidare yrkat att Mark- och miljööverdomstolen undanröjer byggnadsavgiften om 46 080 kr eller i andra hand sätter ned beloppet till en skälig nivå.

Nämnden har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har huvudsakligen anfört följande.

Us

Hus 3

Hus 3 utgör bygglovsbefriad komplementbyggnad enligt 8 kap. 4 b § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

På den nu aktuella fastigheten har det tidigare funnits två med tre gästrum inredda komplementbyggnader som ersatts med det nya huset, hus 3. Det saknas möjlighet att avstycka en särskild fastighet för komplementbyggnaden. Fastigheten ligger i ett område utanför samlad bebyggelse och som ensam tomt omsluten av ett skjutfält.

De tidigare byggnaderna på fastigheten fanns redan innan strandskydd infördes och innan skjutfältet anlades år 1979. I samband med att de år 2005 ansökte om att få uppföra hus 3 fastslog länsstyrelsen att placeringen var helt inom ianspråktagen tomtplats och överlämnade ärendet till kommunen för beslut om bygglov. Det enda tillstånd som krävdes för att få uppföra denna komplementbyggnad var dispens från strandskyddet och därför var ansökan om bygglov frivillig.

Lovansökan år 2005 för hus 3 borde ha föranlett stadsarkitektkontoret att ge dem information om gällande rätt samt upplysa dem om vad som krävde lov och bygganmälan. De fick dock inga upplysningar. Efter att länsstyrelsen överlämnat ansökan till nämnden borde nämnden, om brister i ansökan ansågs föreligga, upplyst dem om det och gett dem tillfälle att avhjälpa dessa. Detta skedde dock inte, utan ansökan avskrevs utan sakprövning. Ansökan om bygglov för hus 3 är än idag inte prövad av nämnden. Efter att ha väntat i fyra år på beslut om bygglov uppförde de hus 3 utan bygglov, vilket de hade rätt att göra då byggnaden utgör komplementbyggnad. Hus 3 ligger inom tomtplatsen för hus 2.

I brev den 28 juli 2010 till nämnden utlovades en komplettering av den lovsökta åtgärden att uppföra hus 3 efter lovfri rivning av två komplementbyggnader som innehöll sex gästbäddar. De tidigare komplementbyggnaderna var på 31,4 m², med två gästrum, pentry, TV-rum och förråd, respektive 11,3 m² med WC och ett gästrum. Nämnden har därmed haft klart för sig vad lovansökan från år 2005 avsåg innan nämnden fattade beslut om rivningsföreläggande.

Hus 3 överstiger inte Karlsborgs kommuns riktlinjer om bygglovsfrihet för komplementbyggnad om högst 140 % av tidigare byggarea, utan utgör endast 115 % av tidigare byggarea. De gamla komplementbyggnadernas sammanlagda area var 42,7 m² som ska jämföras med hus 3:s area om 49 m² (inklusive 1,2 m² överkragande tak).

Eftersom det är fråga om en komplementbyggnad som inte kräver bygglov ska rivningsföreläggandet undanröjas. För det fall bygglov skulle krävas för hus 3 ska bygglov ges. Lämpligheten av pågående mark- och byggnadsanvändning ska inte prövas vid uppförande av en komplementbyggnad.

Gäststugorna

Gäststugorna utgör bygglovsbefriade komplementbyggnader. Den tidigare användningen av gäststugorna ska vägas in i bedömningen. Två av gäststugorna har fram till år 2008 bebotts av G J samt B A och B A.

Gäststugornas utformning är i huvudsak likadana som de tidigare uthyrningsstugorna och elektricitet har funnits indragen i husen. Gäststugorna ligger på samma platser som de tidigare uthyrningsstugorna. Gäststugorna har nu fått utskjutande skärmtak, vilket gör att stugorna har något större byggnadsarea än de tidigare uthyrningsstugorna. De avser att använda gäststugorna för deras filantropiska verksamhet i LP-stiftelsen, för utlåning/uthyrning till sommargäster samt för besökande egna gäster.

Inga förändringar har skett av fastightens användning jämfört med tidigare användning. Fastigheten bildades innan skjutfältet anlades. Hyresgäster har bott i gäststugorna med skjutbullen. Skjutfältet kan komma att flyttas på grund av motstånd mot övningsskjutning över Vättern. Avlyst område vid skjutning omfattar ingen del av fastigheten. Avstyckningen och bildandet av fastigheten år 1949 innebär att fastigheten är avsedd för boende. Gränsen om 95 dB över fastigheten tillkom utan att markanvändningen på fastigheten ifrågasattes. Inlösen av fastigheten kunde då ha skett. När detta inte skedde ska den pågående markanvändningen tillåtas fortsätta. Gäststugorna kan inte avstyckas och eftersom det inte är fråga om ny bebyggelse eller

ny verksamhet ska inte någon bedömning enligt 2 kap. ÄPBL beträffande bl.a. bullret från skjutfältet göras.

Nämndens uppfattning synes vara att åtgärderna kräver bygglov. Uppgiften har lämnats muntligen av en tjänsteman och utan att lovfrågan prövats av nämnden. För det fall nämnden ansett att lov var behövligt ska nämnden se till att det som utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat om lov till åtgärden inte kan meddelas i efterhand. Någon bygglovsprövning eller sannolikhetsbedömning av om bygglov kan ges har nämnden aldrig gjort. Nämnden ska sålunda bereda Us tillfälle att inom viss tid ansöka om lov.

De har nu inlämnat en bygglovsansökan till nämnden med viktiga ändringar av gäststugornas placering, bl.a. har den vid stranden belägna gäststugan flyttats bort från stranden och placerats nära de övriga stugorna. Nämnden ska som första instans pröva frågan om lov kan ges för åtgärderna innan den i målet aktuella saken kan avgöras. Därför ska nämndens ursprungliga beslut undanröjas i sin helhet och målet återförvisas till nämnden för ny prövning och samordning med den av dem inlämnade bygglovsansökan gällande gäststugorna. En ansökan om bygglov ska behandlas senast i samband med att nämnden utfärdar ett föreläggande.

Byggnadsavgift

Undanröjande eller nedsättning ska ske av byggnadsavgiften på grund av nämndens underlåtelse att inte förelägga fastighetsägaren att ansöka om bygglov, vilket inneburit en grov kränkning av deras rättigheter.

Övrigt

Förre stadsarkitekt G S bedömde före uppförande av byggnaderna att det inte var några problem med att renovera och rusta upp bostäderna, utan såg det som en tillgång att detta gjordes på ett genomgripande sätt för att återställa husen. Det gällde alla byggnader på fastigheten, även de enkla gäststugorna. S betonade att husen inte fick bli väsentligt större utan att man skulle komplettera husen genom tillbyggnader. D U försäkrade att det inte skulle bli fråga om att bygga ut till ett väsentligt större hus. Detta var S tillfreds med.

Nämnden har haft en skyldighet att ge Us vägledande råd enligt 4 § förvaltningslagen (1986:223), vilket nämnden underlåtit.

Nämnden

Hus 3

Byggnaden utgör inte en bygglovsbefriad komplementbyggnad. För att det ska vara en komplementbyggnad ska den vara ett komplement till en huvudbyggnad. Ett bostadshus som denna byggnad utgör, är inte en komplementbyggnad och kräver således bygglov.

Gäststugorna

Gäststugorna ligger inte i omedelbar närhet av bostadshuset och är således inte heller bygglovsbefriade komplementbyggnader.

Det har inte varit aktuellt att förelägga Us att ansöka om lov eftersom nämnden vid tidpunkten för ingripandet gjorde bedömningen att det var osannolikt att bygglov skulle kunna ges. Detta med hänvisning till att fastigheten ligger inom den bullerutsatta riktlinjezon 1, där det enligt översiktsplanen inte tillåts någon ny bebyggelse. Nämnden har inte underlåtit att lämna erforderliga upplysningar och ge vägledning och råd.

L U, som äger en tredjedel av fastigheten, har den 25 februari 2013 ansökt om bygglov för de till hälften uppförda gäststugorna med en delvis reviderad placering gentemot där de står idag. Bygglovsärendet har på sökandens begäran den 11 mars 2013 lagts vilande i väntan på den nu aktuella målets avgörande.

Byggnadsavgift

Byggnadsavgift ska tas ut både för hus 3 och för gäststugorna. När byggnadsavgiften beräknades för samtliga sex byggnader gjordes två uträkningar. Den ena var fyra gånger den bygglovsavgift som skulle ha varit aktuell vid en prövning av samtliga hus i samma bygglovsansökan. Den andra baserades på sex separata bygglovsavgifter gånger fyra, om bygglov hade sökts för ett hus i taget.

Om motsvarande tillämpning görs med hus 3 och gäststugorna skulle bygglovsavgiften för totalt 188,5 m² ha varit 12 960 kr om samtliga byggnader hanterats i en ansökan, medan avgiften skulle ha varit 17 478 kr om bygglov hade sökts för en byggnad i taget. Dessa båda belopp multiplicerat med fyra ger en byggnadsavgift på 51 840 kr respektive 69 912 kr.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bygglovsplikt

Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att hus 3 och gäststugorna inte är sådana komplementbyggnader som inte kräver bygglov enligt 8 kap. 4 b § ÄPBL. Hus 3 och gäststugorna kräver således bygglov.

Rivningsföreläggande och vite

Fråga är härefter om nämnden haft fog för att förelägga Us att riva byggnaderna.

Så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i ÄPBL ska byggnadsnämnden ska ta upp frågan om påföljd eller ingripande (10 kap. 1 § ÄPBL). När en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov ska byggnadsnämnden se till att det som har utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand.

När någon har utfört en åtgärd som kräver bygglov får byggnadsnämnden förelägga ägaren av den fastighet som frågan gäller att inom viss tid vidta rättelse (10 kap. 14 § ÄPBL). Beviljas bygglov för åtgärden upphör föreläggandet att gälla. Föreläggandet får förenas med vite (10 kap. 18 § ÄPBL).

Som ovan konstaterats kräver de aktuella byggnaderna bygglov. Av utredningen i målet framgår att byggnaderna uppförts utan bygglov. Det kan konstateras att nämnden, länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har prövat om bygglov kan ges i efterhand för åtgärderna. Som det får förstås har denna prövning gjorts som ett led i frågan om rivningsföreläggande kan meddelas enligt 10 kap. 1 § ÄPBL. Mark- och

miljööverdomstolen har därför att pröva om bygglov för åtgärden kan meddelas i efterhand.

Ansökningar om bygglov för åtgärder inom områden som inte omfattas av detaljplan ska bifallas om åtgärden uppfyller kraven i 2 kap. ÄPBL, inte ska föregås av detaljplaneläggning på grund av bestämmelserna i 5 kap. 1 § ÄPBL, inte strider mot områdesbestämmelser och uppfyller kraven i 3 kap. 1, 2 och 10-18 §§ ÄPBL (8 kap. 12 § första stycket ÄPBL). När det gäller en- eller tvåbostadshus ska ansökningar om bygglov till kompletteringsåtgärder, innefattande bl.a. att uppföra komplementbyggnader, bifallas om åtgärden uppfyller nämnda krav enligt 3 kap. ÄPBL och inte strider mot vissa närmare angivna områdesbestämmelser (8 kap. 12 § andra stycket ÄPBL). För kompletteringsåtgärder ska alltså inte någon bedömning av kraven i 2 kap. ÄPBL göras.

Som ovan konstaterats utgör de aktuella byggnaderna inte komplementbyggnader. Därmed är undantaget i 8 kap. 12 § andra stycket ÄPBL om kompletteringsåtgärder inte tillämpligt. Därför ska frågan om bygglov kan meddelas prövas enligt 8 kap. 12 § första stycket fullt ut och 2 kap. ÄPBL är därför tillämpligt både för hus 3 och för gäststugorna. I denna del delar Mark- och miljööverdomstolen mark- och miljödomstolens bedömning att bygglov inte ska beviljas för åtgärderna med hänsyn till att fastigheten är utsatt för bullerstörningar från närliggande skjutfält. Bygglov kan således inte beviljas i efterhand.

Us har invänt att nämnden borde ha förelagt dem att ansöka om bygglov enligt 10 kap. 19 § ÄPBL. Av denna bestämmelse framgår att om en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov, men framstår det som sannolikt att lov kan meddelas till åtgärden, ska byggnadsnämnden, innan föreläggande meddelas, bereda ägaren tillfälle att inom viss tid ansöka om lov.

I föreliggande fall har nämnden gjort bedömningen att bygglov för åtgärderna inte kan beviljas i efterhand. Någon skyldighet för nämnden att bereda ägaren tillfälle att ansöka om lov innan föreläggandet meddelades förelåg således inte. Nämnden kan inte heller anses ha underlåtit att tillämpa 4 § förvaltningslagen.

Us har vidare gjort gällande att en ansökan om lov för hus 3 getts in till nämnden år 2005 och att denna ansökan borde ha besvarats senast när föreläggandet om rivning beslutades. Us har gjort gällande att denna ansökan aldrig besvarades av nämnden och att detta utgör hinder mot att meddela rivningsföreläggande.

I praxis (t.ex. RÅ 1995 ref 36, RÅ 1997 not. 179 samt Mark- och miljööverdomstolens avgöranden i mål nr P 5909-12 och P 5910-12 den 8 januari 2013) har konstaterats att för det fall det finns en ansökan om bygglov hos nämnden ska ansökan senast i samband med att nämnden utfärdar ett föreläggande om rivning av det olovligt uppförda besvaras med ett beslut där det framgår att nämnden tagit ställning i bygglovsfrågan samt att beslutet kan överklagas. Detta gäller även om nämnden inte ansett det sannolikt att bygglov för den sökta åtgärden skulle kunna medges. Det föreligger dock inget hinder mot att förena beslut i bygglovsfrågan med ett samtidigt föreläggande om rivning.

Det framgår av utredningen i målet att en ansökan om bygglov för att flytta ett av de befintliga uthusen på fastigheten till en annan plats gavs in till kommunen år 2005. Frågan om strandskyddsdispens för åtgärden överlämnades till länsstyrelsen för prövning. I länsstyrelsen ändrades dock ansökan på så sätt att en ny byggnad skulle uppföras på samma plats som två tidigare uthus var belägna. Länsstyrelsen återsände ansökan till kommunen för prövning eftersom kommunen hade behörighet att pröva den justerade ansökan. Någon prövning av ansökan i nämnden kom inte till stånd, dock finns noteringar om kontakter mellan handläggaren och sökanden om att ansökan behövde kompletteras. Av ärendeblad för ansökan år 2005 från bygg- och miljöförvaltningen framgår att ärendet avskrevs den 24 augusti 2010. Ärendet avslutades alltså innan nämnden fattade beslut om rivning. Någon öppen ansökan om bygglov kan därmed inte anses ha funnits när nämnden fattade beslut om rivning. Dessutom har nämnden i sitt rivningsföreläggande prövat frågan om bygglov för åtgärderna kan meddelas i efterhand, vilket efter överklagande av Us prövats även av länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen.

Mot bakgrund av ovanstående finner Mark- och miljööverdomstolen att det inte föreligger något hinder mot att meddela rivningsföreläggande. Nämnden får därmed anses haft fog för sitt beslut om rivning avseende hus 3 och gäststugorna. Att Us i efterhand har sökt bygglov för gäststugorna föranleder ingen annan bedömning och innebär inte att målet ska återförvisas till nämnden. Vitesbeloppet om 1 miljon kronor vardera för Us får anses skäligt.

Byggnadsavgift

Om någon utför en åtgärd som kräver bygglov ska en byggnadsavgift tas ut (10 kap. 4 § ÄPBL). Byggnadsavgiften ska bestämmas till ett belopp som motsvarar fyra gånger den avgift som enligt fastställd taxa skulle ha betalats om lov hade getts till samma åtgärd. Byggnadsavgiften får bestämmas till ett lägre belopp eller helt efterges om överträdelsen är ringa. Om det finns särskilda skäl får länsstyrelsen nedsätta eller helt efterge byggnadsavgift som byggnadsnämnden har beslutat (10 kap. 11§ ÄPBL).

Enligt övergångsbestämmelserna till nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska äldre bestämmelser tillämpas på prövningen i sak för överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011, men PBL tillämpas om den leder till lindrigare påföljd.

Byggnadsavgiften har i PBL ersatts av en byggsanktionsavgift som bl.a. ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i lagens 8–10 kap (11 kap. 51 § PBL). Den närmare avgränsningen av de överträdelser som ska leda till byggsanktionsavgift enligt PBL framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Mark- och miljööverdomstolen har i flera tidigare avgöranden bedömt att när bygglov söks för en åtgärd vid tillfället för åtgärdens utförande, utgjorde detta hinder mot att ta ut avgift enligt ÄPBL. Detta har grundats på att bestämmelserna om byggsanktionsavgift i PBL inte helt träffade överträdelsen att bygga utan lov, utan tog sikte på överträdelsen att inte söka bygglov för en åtgärd (se t.ex. MÖD 2013:4 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 27 mars 2013 i mål nr P 8537-12). En tillämpning av PBL har vid sådana förhållanden alltså lett till att ingen byggsanktionsavgift kunnat tas ut när en ansökan om lov getts in till nämnden när åtgärden utfördes. I det sistnämnda avgörandet från Mark- och miljööverdomstolen

konstaterades även att bestämmelsen i dåvarande 9 kap. 20 § PBF enligt vilken byggsanktionsavgift skulle tas ut av den som påbörjar en åtgärd innan byggnadsnämnden gett startbesked inte heller var tillämplig eftersom ÄPBL gällde vid tidpunkten för överträdelsen och i den fanns inte någon bestämmelse om startbesked.

Efter de ovan nämnda avgörandena från Mark- och miljööverdomstolen har det genomförts ändringar i PBF vilka trätt i kraft den 1 juli 2013 (SFS 2013:308). Ändringarna innebär bl.a. att de tidigare bestämmelserna i PBF om att byggsanktionsavgift kunde tas ut för överträdelserna att ha vidtagit vissa åtgärder utan att ha sökt lov (9 kap. 6-18 §§ PBF i dess lydelse före den 1 juli 2013) har utgått och ersatts av bestämmelser innebärande att byggsanktionsavgift nu tas ut för att påbörja en åtgärd som kräver lov m.m. innan byggnadsnämnden har gett startbesked (9 kap. 6-17 § PBF i nu aktuell lydelse). Någon bestämmelse som motsvarande de äldre bestämmelserna om byggsanktionsavgift för att ha vidtagit en åtgärd utan att ha sökt lov eller om byggnadsavgift för att ha vidtagit en åtgärd utan lov, finns inte. Av övergångsbestämmelserna till de senaste ändringarna i PBF framgår att för överträdelser som ägt rum före den 1 juli 2013 ska äldre föreskrifter tillämpas, men de nya föreskrifterna ska dock tillämpas om de leder till lindrigare påföljd.

Detta leder enligt Mark- och miljööverdomstolen till att en tillämpning av PBL innebär att någon avgift för den aktuella överträdelsen inte kan tas ut eftersom bestämmelserna i PBF efter ändringen den 1 juli 2013 inte tar sikte på överträdelsen att bygga utan lov eller bygga utan att ha sökt lov, utan tar sikte på att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd utan att nämnden har gett startbesked. Reglerna om byggsanktionsavgift, liksom de tidigare reglerna om byggnadsavgift, har en straffrättslig karaktär och bör därför tolkas restriktivt.

Vid angivna förhållanden, dvs. då en tillämpning av PBL leder till en lindrigare påföljd, följer av övergångsbestämmelserna att PBL ska tillämpas på den aktuella överträdelsen och att någon byggnadsavgift inte ska tas ut. Nämndens beslut att påföra Us byggnadsavgift ska därför undanröjas.

Slutsats

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att hus 3 och gäststugorna är bygglovspliktiga och att fog för rivningsföreläggande förelegat avseende dessa byggnader. Någon byggnadsavgift ska emellertid inte utgå.

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, referent, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson.

Föredragande har varit Louise Bengtsson



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2012-10-24
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 187-12

KLAGANDE OCH MOTPARTER

1. Bygg- och miljönämnden i Karlsborgs kommun

2. A-C U

3. D U

4. L U

Ombud för 2-4:
Arkitekt SAR G W

Jur. kand M R

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2011-12-08 i ärende nr 403-17820-2010E, se bilaga 1

SAKEN

Byggnadsavgift och föreläggande om rivning av bebyggelse på fastigheten
Karlsborg X

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ändrar det överklagade beslutet endast på så sätt att rivningsföreläggandet för hus 2 (byggnaden närmast det nordligast belägna huset) upphävs, vitet bestäms till 1 miljon kr för envar av D U, A-C U och L U samt byggnadsavgiften sätts ner till 46 080 kr.

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Karlsborgs kommun (nämnden) beslutade den 2 september 2010 att ägarna till fastigheten X (fastigheten) - D U, A-C U och L U (syskonen U) - senast den 15 december 2010 skulle ha rivit sex byggnader som uppförts på fastigheten utan bygglov. Föreläggandet förenades med vite om 2 000 000 kr för var och en av syskonen U och skulle gälla omedelbart.

Länsstyrelsen upphävde föreläggandet avseende det nordligaste huset på fastigheten (benämnt "Hus 1" och "höga huset"), förlängde tiden för efterkommande av föreläggandet i bestående delar till sex månader efter att det vunnit laga kraft samt satte ner byggnadsavgiften till 63 360 kr, se bilaga 1.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har i första hand yrkat att länsstyrelsens beslut upphävs och nämndens beslut fastställs (hus 1 och byggnadsavgiften). I andra hand yrkar nämnden att länsstyrelsens beslut upphävs avseende plan 2 på hus 1 och att justeringen av byggnadsavgiften ska vara minde än den länsstyrelsen gjort.

Syskonen U har yrkat att de överklagade besluten upphävs och målet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning.

PARTERNAS UTVECKLING AV TALAN**Nämnden**

Byggnaderna är bygglovpliktiga och uppförda utan bygglov. Hus 1-3 är nya bostadshus. Gäststugorna 4 -6 är nya byggnader belägna utanför bostadshusens tomtplats och därmed inte bygglovsbefriade komplementbyggnader enligt 8 kap. 4b § plan- och bygglagen (1987:10) (nedan ÄPBL). Förutsättningar att bevilja bygglov finns inte med hänsyn till bullerstörningarna överstigande 95 db (C) från Xs skjutfält. Fortifikationsverket har motsatt sig bebyggelse i området. Området är markerat som militärt område i kommunens översiktsplan och ger inget utrymme för byggnation.

Frågan om bygglov i efterhand kan medges prövades i det nu överklagade beslutet. I Karlsborgs kommun finns ett inriktningsbeslut att komplementbyggnader är bygglovsfria om de inte utökar bruttoarean med mer än 100 % samt understiger 40 m².

Hus 1

Huset har fått nytt utseende och ett nytt mellanbjälklag i förhöjt läge och annan takutformning och takkonstruktion samt försetts med en ganska stor balkong och terrass ut mot Vättern. Det tidigare huset var ett envåningshus med sadeltak över en del och pulpettak över resten. Det nya huset är ett tvåvåningshus med sadeltak över hela huset och i en annan riktning än det tidigare sadeltaket. Ovanpå sockeln och i övervåningen är det mesta nytt. Den enda likheten är att det nya huset är ungefär lika brett och långt som det tidigare. Av foto framgår att det gamla huset rivits och att endast skorstensstocken lämnats kvar. Klagandena har angett att den gamla byggnaden var så angripen att det gamla byggnadsmaterialet inte kunde behållas. Nämnden är emellertid osäker på om det nya huset står på den gamla plattan eller om denna också är ny. Detta saknar emellertid betydelse för bedömningen då en betongplatta i sig inte är bygglovpliktig. I vart fall är plan 2 med dess tak och väggar nytt. Att övervåningens golv, bjälklaget mellan våningarna, är nytt framgår av foton och ritning.

Hus 2

Bostadshuset är nytt och dess enda likhet med den tidigare byggnaden på platsen är att det är ett envåningshus med pulpettak. Den nya byggnaden är bredare och högre och har ett annat utseende och en annan inredning. En analys av flygfoton visar att den ursprungliga byggnadskroppen var ca 50 cm smalare.

Hus 3

Byggnaden är ny och inredd som enbostadshus. Tidigare fanns två uthus på platsen som rivits. Det nya bostadshuset är placerat något närmare vattnet än de tidigare husen. Det är högre och har ett helt annat utseende än de tidigare byggnaderna.

Gäststugorna

Bygglovplikt föreligger eftersom gästhusen är nya och ligger utanför tomtplats.

Nämnden har känt till att husen varit bebodda som Syskonen U påstår.

Övrigt

Fastigheten har varit föremål för hantering i flera olika ärenden som har handlagts på ett korrekt sätt. Stadsarkitekten leder arbetet och handlägger också ärenden. Handlingar i de olika ärendena rörande denna fastighet har kopierats upp för att finnas tillgängliga i alla ärenden. Kommunens revision har valt att inte gå vidare med den anmälan som gjorts i ärendet. Den 9 oktober 2003, BMN § 102, fick fastighetsägarna besked om att positivt förhandsbesked för nybyggnad inte kan lämnas och att strandskyddsdispens inte kan påräknas. Sökanden angav fyra lägen för befintliga hus och fyra lägen för nya hus. Nämnden meddelade även att bygglov inte kan beviljas för tillbyggnader eller funktionsförbättringar. Sedan Us utan framgång försökt övertyga Försvarmakten att ändra sin inställning återkallades en ansökan om förhandsbesked. Samtidigt ansökte de om att få flytta ett uthus till nytt läge på den södra delen av fastigheten. I syskonen Us yttranden blandas dessa ärenden ihop. Ärendet lämnades i den delen det rörde strandskyddsdispens över till länsstyrelsen samtidigt som nämnden angav att bygglov inte kunde påräknas, 2005-06-02, BMN § 51. Försvarmakten hade 2004-10-25 avstyrkt även denna åtgärd. Sedan klagandena ändrat sig i fråga om placeringen lämnades ärendet tillbaka till nämnden som var behörig att besluta om strandskyddsdispenser inom etablerad tomtplats. De kompletteringar nämnden efterfrågade kom emellertid inte in och ärendet avslutades sedan man konstaterat att det uthus som skulle flyttas inte längre fanns kvar.

Den ansökan om tillstånd för avloppsanläggning som omnämns, anlades före beslut om negativt förhandsbesked och saknar betydelse i detta mål.

År 2009 inleddes utredning hos nämnden och länsstyrelsen om att byggnader uppförts utan lov respektive strandskyddsdispens. Mätning av den nytillkomna bebyggelsen utfördes av stadsarkitekten och ytterligare en tjänsteman efter att dessa presenterat sig för de boende. Utredningen ledde till det nu överklagade beslutet som

grundats på omfattande material, både från den egna utredningen och från syskonen U.

Att byggnationen skulle vara utförd med stöd av upplysningar från tidigare (fram till 2002) stadsarkitekten G S är en efterhandskonstruktion. De anteckningar som skickats in är skrivna många år i efterhand. G S har vid sammanträffande angett att bygglov inte kan beviljas då platsen är utsatt för buller. Någon diskussion om strandskyddsdispens minns han inte. Nämndens beslut att den inte är beredd att bevilja bygglov har fattats därefter.

Förvaltningsrätten har dömt ut tilläggsavgift om 71 825 kr.

Syskonen U

Hus 1 och 2 är inte nya byggnader utan befintliga bostadshus uppförda 1950 som renoverats, byggts om och byggts till (lovfria s.k. ROT-åtgärder). Detta framgår av ingivna ritningar och av att skador på grundkonstruktionen finns kvar. Hus 3 och gäststuga 1-3 är nya men bygglovbefriade komplementbyggnader enligt 8 kap. 4b § ÄPBL. Om mark- och miljödomstolen bedömer att bygglovsplikt föreligger ska sådant meddelas då det är fråga om ersättningsbyggnader på redan ianspråktagen mark (14 kap. 8 § ÄPBL). För komplementåtgärder ska 3 kap. ÄPBL vägas in vid bygglovbedömningen, men däremot inte 2 kap. ÄPBL. Utseendeändring av fasad är inte lovpliktig utanför planlagt område.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser och ligger utanför samlad bebyggelse. Den omfattas inte av området för Försvarsmaktens skjutfält.

De vidtagna åtgärderna dominerar inte över det tidigare byggnadsbeståndet. Den tomtplats byggnaderna upptog har istället minskat och antalet byggnader är färre. När de fick nej på lovansökan avseende nybyggnation byggde de istället om de befintliga byggnaderna. Husgrunder och stora delar av de bärande konstruktionerna, bottenbjälklag och ytterväggar finns kvar. De har dock förstärkts, byggts in och tilläggsisolerats. Nya energieffektivare takkonstruktioner har också lagts på. Om de

valt att bygga nya hus hade de fått en helt annan utformning bättre anpassad till deras behov.

Hus 1

Hus 1 hade år 2006 en våningshöghö sockel som utgjorde bottenplan samt en panelad övervåning. Hus 1 är alltså i två våningar efter ombyggnaden och exakt lika långt och brett som tidigare. Den tidigare plattan och murstocken är kvar men sprickor har fyllts igen och skorstenen förlängts. Ett lecablocklager har lagts på utanpå sockeln för bättre isolering. På den gamla grunden har lagts isolering och golvvärme vilket innebär att det höjts ca 2 dm. Mellanbjälklaget har bytts ut successivt och höjts med en "bjälklagstjocklek". Det är numera helt utbytt. Takhöjden inne är på nedervåningen 2,10 m. Träreglarna i väggarna/stommen är kvar även på andra våningen men spånet i väggarna var angripet av myror och har bytts ut. Vissa delar av stommen fick också kompletteras. De behöll det material som var friskt. Att reglarna är kvar framgår av ingivna foton. På fotona hade väggarna klätts in med presenningar för att skyddas under byggtiden. Väggarna står alltså i samma läge nu som tidigare. Eftersom taket tidigare var ett sluttande pulpettak fick väggarna öster höjas 30 cm för att få samma invändiga takhöjd (2,10 m) i hela övervåningen. Taket är nytt och har lagts i en annan vinkel. Taklutningen har hållits nere. Taket över uteplatsen är nytt men uteplatsen i sig fanns redan tidigare. Rumsindelningen på nedervåningen är i huvudsak densamma. Även på övervåningen är inredningen ungefär densamma men med en öppen planlösning. Det förändrade utseendet är inte bygglovpliktigt. Andra våningen i huset har bebotts av K F. Även tidigare ägaren J G har bott i hus 1.

Hus 2

Det är inte fråga om ett nyuppfört hus. Den gamla sockeln som fasaden står på är intakt, dock att en skadad del i öster ersatts. Bottenplattan/grunden innanför sockeln har bytts ut eftersom den gamla bestod av en tunn och oarmerad betongplatta. Mot sjön kunde grunden inte rivas ut varför grundförstärkningen där fick göras som en invändig ombyggnad. Väggarna har försetts med en utvändig träfasad och insidan med ett lager lecablock och puts. Väggarna i öster, men inte i väster, har höjts ca 50-60 cm. Taklutningen är brantare än tidigare. Väggarnas placering är oförändrade

och friska reglar och syllar har behållits. Att den norra väggen är kvar framgår av att en del av den gamla putsen lämnats synlig i sovrummet. I den östra väggen är det mesta nytt. Även detta hus var angripet av myror. Ytermåtten är desamma som tidigare men en tillbyggnad har gjorts i nordväst vilket medfört att huset utökats med 10 m² (ca 15 %), vilket inte kan bedömas som en dominerade utökning. Möjligheten har ett lager isolering ökat husets bredd. Uteplatsen låg på samma plats även tidigare. Hammarbandet är förnyat och takvinkeln ändrad. Planlösningen inne är numera öppen. Det förändrade utseendet är inte bygglovpliktigt. Huset beboddes av förre ägaren J G vid tidpunkten för deras köp.

Hus 3

Annexbyggnaden är en stor gäststuga inom tomtplatsen för bostadshus 1 och 2. Den har ersatt en tidigare gäststuga och en bod som rivits, men husgrund och bärande konstruktioner finns kvar. Den nya byggnaden upptar ungefär samma yta som de två tidigare. I ett av de gamla husen fanns fyra gästrum och ett pentry, i det andra ett gästrum. Husen var försedda med köksutrustning, två dass och elektricitet. Det är inte fråga om ändrat användningssätt. Länsstyrelsen har tillstyrkt strandskyddsdispens för byggnaden i detta läge.

Gäststugorna

Den tidigare uthyrningsverksamheten på fastigheten ska vägas in i bedömningen av om det är fråga om komplementbyggnader. Byggnaderna är i huvudsak likadana som de tidigare uthyrningsstugorna men har större byggnadsarea då skärmtaket går ut över uteplatserna. Bruttoarean är dock endast något större än de tidigare byggnaderna. De har även velat flytta hus 4 till raden av gäststugor för att minska den totala tomtplatsen på fastigheten. Gäststugorna används i deras filantropiska verksamhet i LP-stiftelsen. Gäststuga 3 beboddes framtill 2008 av G J i Karlsborg samt gäststuga 4 av B och B A från Stockholm. Stugorna har indragen elektricitet.

Övrigt

Ansökan/programmet för förändringar av fastigheten gällde att slå samman hus 2 och en närbelägen uthusbyggnad till det som nu är tillbyggt bostadshus 2. Ärendet

remitterades till länsstyrelsen som tillstyrkte åtgärden i strandskyddsdelen. Nämnden fattade emellertid inte beslut i frågan och svarade heller inte på den. De har ansökt om och fått tillstånd att utföra en enskild avloppsanläggning omfattande båda huvudbyggnaderna, en annexbyggnad och alla hyrstugorna. Anslutning till kommunens Va-nät har också medgivits.

Tidigare stadsarkitekten G S angav vid platsbesök att de planerade ombyggnaderna inte omfattas av planbestämmelser samt ligger utanför samlad bebyggelse och därför inte är bygglovpliktiga. Vid besöket var tomtplatsen större och husen fler och mindre. Om det är fråga om fel i de tekniska egenskaperna ska inte rivningsföreläggande utfärdas utan rättelse ske. Nämnden har inte upplyst om att fastigheten är olämplig för bostadsändamål. Det är fråga om pågående markanvändning för detta ändamål.

Dåvarande stadsarkitekten B B har underlåtit att vidta handläggningsåtgärder, kommunicera handlingar, kontakta dem, lämna information, föra ärendet till beslut och kräva in kompletteringar och bygganmälan för de lovfria åtgärderna samt redigerat och förfalskat diariet för att dölja felaktigheterna. Stadsarkitekten har smugit runt på fastigheten och samlat bevis mot dem utan att avisera detta. Ingen kommunikation har skett sedan de begärt att få flytta annexet till en plats sju meter sydväst om hus nr 2 och sedan länsstyrelsen återsände ärendet i strandskyddsdelen till nämnden. Istället avskrevs ärendet utan kommunikation.

Beslutet om rivningsföreläggande är baserat på felaktigt beslutsunderlag p.g.a. tidigare brister i handläggningen. Nämnden hade endast en torftig karta till ledning för sitt beslut. Underinstansernas handläggning av detta mål uppfyller inte bestämmelserna i artikel 6 och 7 i europakonventionen eller regeringsformens bestämmelser om egendomsskydd. A L är jävig (delikatessjäv) i ärendet då han tidigare varit spekulant på fastigheten och bor i dess närhet. Länsstyrelsen har i sin prövning inte vägt in den beskrivning och de ritningar som redovisar både befintliga/bevarade delar av byggnaderna och nya/ändrade delar. Detta är en brist i handläggningen.

Det är inte rättssäkert att myndigheter och domstolar kommer till olika slutsatser, se t.ex. förvaltningsrättens avgörande den 14 februari 2012 i mål 7030-10 angående tilläggsavgift. Nämnden kommer fram till att nybyggnadsarean är 354 m² medan förvaltningsrätten bedömer den till 297 m². Nämnden har inte visat att det är ställt utom rimligt tvivel att byggnaderna är olovligen uppförda.

De förväntar sig att gällande lag och rättsordning följs och att de får ersättning eller skadestånd för vad nämndens stadsarkitekt ställt till med.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 12 september 2012 hållit sammanträde och syn i målet. Vid synen iaktogs fastigheten och byggnaderna utvändigt samt hus 1-3 invändigt.

Syskonen U har åberopat omfattande skriftlig bevisning samt vittnesförhör med mäklaren P-O Q angående husens användning och standard vid tidpunkten för Us fastighetsköp, K F, tidigare boende på fastigheten, angående husens användning och standard fram till år 1994, I H, tidigare boende i Gräshults by och bekant med J G, angående husens användning och standard fram till år 2007 samt med L M, entreprenör som utfört arbeten på fastigheten, angående utförda arbeten och iakttagelser på fastigheten

Formella invändningar

Mark- och miljödomstolen bedömer att några fel i handläggningen inte begåtts i de överklagade ärendena, vare sig hos nämnden eller länsstyrelsen ifråga om jäv, rättvis rättegång, inget straff utan lag och egendomsskydd. Ifråga om hur tidigare ärenden handlagts gör mark- och miljödomstolen inte någon bedömning då det ligger utanför prövningen i detta mål.

Sakfrågan

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att fastigheten inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser och inte ingår i samlad bebyggelse. Alla tidigare byggnader på fastigheten tillkom innan strandskydd infördes och skjutfältet anlades.

Vidare kan konstateras att parterna är överens om att vilka byggnader som tidigare funnits på platsen och i vilken utsträckning de varit bebodda och hur de använts. Det är således utrett att hus 1 och 2 använts som bostadshus samt att de hus som låg där hus 3 nu uppförts samt gäststuga 3 i viss utsträckning använts för boende sommartid. Mark- och miljödomstolen har således att ta ställning till vilka åtgärder som vidtagits på fastigheten och hur de ska bedömas.

Av huvudregeln i 8 kap 1 § ÄPBL, framgår att bygglovplikt gäller bl.a. för att

- uppföra byggnader,
- göra tillbyggnader,
- ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har getts, och
- göra sådana ändringar av byggnader som innebär att det inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri.

I tidigare lagstiftning var även åtgärder som berörde konstruktionen av de bärande delarna på fastigheten och ändringar som avsevärt påverkade byggnadernas planlösning bygglovpliktiga. I den i målet tillämpliga lagstiftningen är emellertid bygglovspikten i detta avseende begränsad till åtgärder som syftar till att ändra ändamålet med byggnaden. Skälet till lagändringen på denna punkt var bedömningen att konstruktionsmässiga förändringar istället borde omfattas av den tekniska kontrollen och att endast åtgärder som kan ha inverkan på dimensionering av va-anläggningar, gator, parkeringsutrymmen och service mm. ska bygglovprövas (se prop. 1993/94:178 s 114).

Med tillbyggnad avses i ÄPBL åtgärder som syftar till att öka en byggnads volym oavsett i vilken riktning detta sker. Även det som enligt tidigare lagstiftning kallats påbyggnad omfattas av begreppet tillbyggnad. Däremot räknas inte åtgärder av

ringa omfattning och betydelse, som anordnande av mindre veranda, balkong mm. som tillbyggnad. Se prop. 1985/86:1 s. 676 samt bl.a. RÅ 1995 ref. 42 och RÅ 1996 ref 77 I och II.

Eftersom det här är fråga om en fastighet som inte omfattas av detaljplan och som ligger utanför samlad bebyggelse är ändringar som påverkar byggnaders yttre utseende inte bygglovpliktiga, även om påverkan är avsevärd. Detta framgår motsatsvis av 8 kap. 3 § första stycket, första punkten ÄPBL. I sådana områden krävs inte heller bygglov för mindre tillbyggnader eller för komplementbyggnader som inte görs närmare gräns än 4,5 m, se 8 kap. 4b§ ÄPBL.

Hus 1

Av syskonen Us beskrivning framgår att omfattande byggnadstekniska åtgärder vidtagits med byggnaden och att byggnadens material i stora delar bytts ut och kompletterats bl.a. i syfte att göra byggnaden mera energieffektiv. Taket har bytts ut och fått ny utformning. Byggnaden upptar emellertid samma yta som det tidigare bostadshuset och är alltså beboeligt i två våningsplan. Ifråga om byggnadens volym har de angett att väggarna i öster höjts med ca 30 cm för att få samma invändiga takhöjd i hela byggnaden. Höjdskillnaden berodde på att byggnaden tidigare var försedd med ett sluttande pulpettak.

Nämndens inställning är att det gamla huset rivits och ett nytt uppförts. Mark- och miljödomstolen anser emellertid inte att nämnden, mot den utredning syskonen U presenterat, visat att så är fallet. Syskonen Us redogörelse stöds i någon mån också av vittnet L Ms uttalande att han hellre hade valt att bygga nya hus på fastigheten än att renovera de befintliga husen som han betraktade som ”skräp”. Mark- och miljödomstolen bedömer således att det inte är fråga om en ny byggnad. Med hänsyn till att bygglovplikt inte föreligger för vare sig fasadändring, ändring av invändig planlösning eller för ändringar i bärande konstruktioner är det vidare mark- och miljödomstolens uppfattning att åtgärderna som sådana inte heller är bygglovpliktiga åtgärder, dock att takhöjningen bör bedömas särskilt.

Ifråga om takhöjningen konstaterar mark- och miljödomstolen att den medfört en viss volymökning av byggnaden och således ska hanteras som en tillbyggnad. Tillbyggnaden är emellertid så marginell att den bedöms bygglovbefriad enligt 8 kap. 4b § PBL.

Mark- och miljödomstolen kommer således till samma slutsats som länsstyrelsen, att det inte är visat att detta hus är nytt och därmed heller inte bygglovpliktigt. Nämndens överklagande ska således avslås och länsstyrelsens beslut fastställas i denna del.

Hus 2

Av syskonen Us beskrivning framgår även ifråga om detta hus att omfattande byggnadstekniska åtgärder vidtagits med byggnaden och att byggnadens material i stora delar bytts ut och kompletterats bl.a. i syfte att göra byggnaden mera energieffektiv. De åtgärder som beskrivs är därutöver en tillbyggnad om 10 m² i väster och en takhöjning om 50-60 cm i öster samt en brantare taklutning. Sockeln är kvar men grunden därinnanför är ny.

Nämndens inställning är densamma ifråga om detta hus som gällande hus 1. Mark- och miljödomstolen bedömer emellertid inte heller i detta fall att nämnden, mot den utredning syskonen U presenterat, visat att så är fallet. Syskonen Us talan får även i denna del visst stöd av vad vittnet L M uttalat. Frågan är då om de åtgärder som vidtagits; takhöjningen och tillbyggnaden i väster, är bygglovpliktiga tillbyggnader. Att ändring av planlösning eller ingrepp i bärande konstruktioner inte är bygglovpliktiga har redan framgått vid behandling av hus 1.

Vid sammanträde i målet har representanter för nämnden uppgett att man i Karlsborgs kommun tillämpar en schablon som innebär att tillbyggnader som inte är större än 40 m² och inte är större än den befintliga byggnaden godtas utan bygglov enligt 8 kap. 4b § PBL. Tillbyggnaden i väster uppgår till ca 10 m² och kan inte tillsammans med den volymökning som takhöjningen innebär anses utgöra en större tillbyggnad än den som godtas enligt schablonen inom kommunen. Tillbyggnaderna kan heller inte anses vara så betydande att den kommer att dominera över det tidi-

gare byggnadsbeståndet på fastigheten, se prop. 1985/86:1 s. 276. Mark- och miljödomstolen bedömer således inte dessa tillbyggnader som bygglovpliktiga.

Med bifall till syskonen Us talan upphäver mark- och miljödomstolen nämndens och länsstyrelsens beslut ifråga om hus 2.

Hus 3

Ifråga om hus 3 är parterna överens om att det är fråga om ett nytt hus på samma plats där det tidigare låg två mindre byggnader. Fråga är därför om huset kan bedömas som en bygglovbefriad komplementbyggnad till hus 2.

I motiven har påpekats att begreppet komplementbyggnad inte innehåller någon begränsning som innebär att en komplementbyggnad inte får vara avsedd som bostadshus. Å andra sidan har framhållits att ett bostadshus aldrig kan utgöra en komplementbyggnad. Se prop. 1985/86:1 s 696 och s 700. Även för komplementbyggnad är det värt att notera att en mindre tillbyggnad inte får vara så betydande att den kommer att dominera över det tidigare byggnadsbeståndet på fastigheten, se prop. 1985/86:1 s. 276.

I RÅ 1993 ref. 94 hade byggnadsnämnden vägrat bygglov för en komplementbyggnad med 66,7 kvm byggnadsarea och avsedd att inrymma gäststuga, allrum, vävstuga, eventuellt bastu och förråd samt dusch och WC. Fastigheten, som omfattade 8 754 kvm, var belägen utom detaljplan men inom ett område där det fanns samlad bebyggelse. Komplementbyggnaden skulle placeras i närheten av två uthus som låg avskilt från huvudbyggnaden. Regeringsrätten fann främst med hänsyn till byggnadens storlek men också med beaktande dels av byggnadens rumsindelning och standard, dels den avsedda lokaliseringen på fastigheten att byggnaden inte kunde hänföras till komplementbyggnad till huvudbyggnaden på fastigheten. (I kommentarer om rättsfallet har ifrågasatts om Regeringsrättens hänvisning till lokaliseringen kan ha sin grund i att byggnadsnämnden påtalat risken för framtida avstyckning om bygglov lämnades).

Hus 3 är ca 54 m² och alltså något mindre än byggnaden i nyss nämnda rättsfall. Det ligger visserligen på ett sådant kort avstånd från hus 2 och i vart fall delvis inom den tomtplats som hus 2 genererar att det av den anledningen skulle kunna vara att bedöma som komplementbyggnad. Hus 3 är emellertid inrett med sovrum, badrum och kök och i samma standard som hus 2. Huset har dessutom samma höjd som hus 2. Mark- och miljödomstolens sammanvägda bedömning är därför att byggnaden har karaktären av bostadshus och att det, om inte dominerar över hus 2, så i vart fall upplevs lika dominerande som detta. Byggnaden är således inte att bedöma som en bygglovbefriad komplementbyggnad. I bedömningen har mark- och miljödomstolen även vägt in den ovan beskrivna schablonen för bygglovbefriade tillbyggnader som tillämpas i Karlsborgs kommun.

Mark- och miljödomstolen bedömer vidare i likhet med underinstanserna att bygglov inte bör beviljas för hus 3 med hänsyn till att fastigheten är utsatt för bullerstörningar. Hus 3 kan heller inte anses utgöra en ersättningsbyggnad i förhållande till de två tidigare byggnaderna och bygglov ska därför inte beviljas heller på denna grund.

Mark- och miljödomstolen gör således samma bedömning som underinstanserna ifråga om detta hus och avslår syskonen Us överklagande i denna del.

Gäststugorna

Ifråga om gäststugorna gör mark- och miljödomstolen inte någon annan bedömning än den underinstanserna gjort. Mark- och miljödomstolen bedömer således också att de nya byggnaderna ligger så långt från övrig bebyggelse på fastigheten att de inte kan bedömas som bygglovbefriade komplementbyggnader. Syskonen Us överklaganden ska således avslås i dessa delar.

Mark- och miljödomstolen bedömer i likhet med underinstanserna att bygglov inte bör beviljas heller för gäststugorna med hänsyn till att fastigheten är utsatt för bullerstörningar. Samtliga tre gäststugor är så förändrade både ifråga om storlek och standard att bygglov inte heller kan medges för dem som ersättningsbyggnader för tidigare gäststugor i ungefärligen samma läge.

Syskonen Us överklagande ska således avslås även i dessa delar och länsstyrelsens beslut fastställas.

Byggnadsavgiften

Med hänsyn till mark- och miljödomstolens bedömning ska byggnadsavgiften sättas ner till 46 080 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 14 november 2012.

Göran Stenman

Rolf Dalbert

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Göran Stenman, ordförande, och tekniska rådet Rolf Dalbert. Föredragande har varit beredningsjuristen Eveline Savik.