



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060105

**DOM**  
2014-12-22  
Stockholm

Mål nr  
P 3754-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-03-31 i mål nr P 4651-13, se bilaga

### **KLAGANDE**

H U,

Ombud: J H

### **MOTPART**

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun, 135 81 Tyresö

### **SAKEN**

Föreläggande att vid vite vidta rättelse på fastigheten X i Tyresö kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Tyresö kommun beslut den 24 februari 2011 såvitt avser punkten 2 (§ 15, dnr 2006MB0620).

---

Dok.Id 1183388

---

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

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**H U** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja vitesföreläggandet.

**Byggnadsnämnden i Tyresö kommun** (nämnden) har bestritt bifall till överklagandet.

**UTVECKLAN AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**H U** har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande. Även 81 kvadratmeter bebyggd yta utgör en mindre avvikelser. Det pågår en planprocess för området som sannolikt kommer att innebära att byggnationen blir planerlig. Numera krävs inte bygglov för att göra en maximalt 15 kvadratmeter stor tillbyggnad till ett en- eller tvåbostadshus. De nya reglerna är, i avsaknad av övergångsbestämmelser, tillämpliga även på sådana tillbyggnader som gjorts före lagens ikraftträdande. En sådan åtgärd är nu anmälningspliktig och han har gett in en anmälan. Tillbyggnaden får strida mot detaljplan beträffande t.ex. maximal yta. Rivningsföreläggandet kan därmed inte göras gällande mot honom. I vart fall är det oproportionerligt att fortsätta att göra det gällande när han utan att söka bygglov skulle kunna återställa huset till 81 kvadratmeter.

**Nämnden** har i huvudsak anført följande. Någon ny detaljplan för området är inte nära förestående. Arbetet med detaljplan kan komma att sättas igång 2018. Bygglov bedöms inte kunna beviljas förrän tidigast 2024. Vad gäller anmälan kommer en sådan att prövas när den kommer in. Föreläggandet om rivning/återställande ska fortfarande gälla men tiden för återställande kan möjligen förlängas till dess att en eventuell anmälan om en bygglovsbefriad tillbyggnad har prövats av nämnden.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Nämnden har vid vite förelagt H U att inom viss tid vidta rättelse genom att återställa uppfört fritidshus så att det stämmer överens med beviljat lov. Frågan i målet är om det finns fog för föreläggandet.

Att bygglov inte kan beviljas för den utförda åtgärden – dvs. det som uppförts utöver tidigare beviljat lov – har fastslagits genom Mark- och miljööverdomstolens beslut den 17 juni 2014 att inte bevilja prövningstillstånd i denna fråga. Mot bakgrund av detta och då en kommande planprocess är alltför avlägsen för att kunna beaktas kan konstateras att det när nämnden fattade sitt beslut fanns grund för rättelseföreläggandet.

Den 2 juli 2014 har ändringar i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, trätt i kraft som innebär att det för vissa åtgärder inte längre krävs bygglov. Detta gäller bl.a. tillbyggnader som inte har en större bruttoarea än 15 kvadratmeter, under vissa i lagen angivna förutsättningar (9 kap. 4 b § PBL). H Us överskridande av det beviljade bygglovet är, såvitt framgår av utredningen, inte större än att det ryms inom den bygglovsbefriade arean. Mot bakgrund av den ny tillkomna lagstiftningen finner Mark- och miljööverdomstolen att det inte längre finns förutsättningar att förelägga H U att vidta rättelse på den grund som förelåg vid nämndens prövning. Mark- och miljööverdomstolens dom ska därmed ändras på så sätt att nämndens föreläggande (punkt 2) upphävs.

Enligt uppgift från såväl nämnden som H U ska nämnden inom kort pröva en anmälan från H U avseende den aktuella tillbyggnaden. I samband med prövningen av H Us anmälan är nämnden oförhindrad att på nytt överväga frågan om eventuella förutsättningar för föreläggande om rättelse.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Maria Lotz samt hovrättsråden Åsa Marklund Andersson, referent, och Malin Wik.  
Föredragande har varit Petter Larsson Garcia.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-03-31  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 4651-13

**KLAGANDE**

H U

Ombud: J H

**MOTPART**

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun  
135 81 Tyresö

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 2013-07-11 i ärende nr 4032-8395-2011,  
se [domsbilaga 1](#)

**SAKEN**

Byggnadsavgift samt föreläggande att vid vite vidta rättelse på fastigheten X

---

**DOMSLUT**

1. Med ändring av Länsstyrelsens i Stockholms län beslut upphäver mark- och miljödomstolen Byggnadsnämndens i Tyresö kommun beslut den 24 februari 2011, § 15, i den del det avser uttagande av byggnadsavgift (punkten 1).

2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.

---

Dok.Id 342672

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**

Byggnadsnämnden i Tyresö kommun (nämnden) beslutade den 24 februari 2011 att debitera H U, ägare till fastigheten X, 8 000 kr för påbyggnad, tillbyggnad och utvändigt ändring av fritidshus som uppförts utan bygglov. Nämnden beslutade vidare att förelägga honom att vid vite om 200 000 kr återställa fritidshuset så att det stämmer överens med beviljat lov senast sex månader efter mottagandet av beslutet.

H U överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som genom det överklagade beslutet ändrade nämndens beslut endast på så sätt att beslutad byggnadsavgift samt den tid inom vilken vitesföreläggandet ska vara fullgjort bestämdes till viss tid efter det att beslutet vunnit laga kraft.

**YRKANDEN M.M.**

H U har yrkat att nämndens beslut ska undanröjas i sin helhet. Han har hänvisat till det han anfört vid länsstyrelsen och tillagt i huvudsak följande. Tyresö kommun har som praxis att acceptera en byggrätt om 120 kvm i ett plan oavsett vad detaljplanen föreskriver. Mot bakgrund av att det pågående detaljplanearbetet för området ska påbörjas tidigast år 2017 framstår sanktionen som orimlig då han kan tvingas riva byggnaden och sedan bara några år därefter ha möjlighet att uppföra den på nytt. Det finns ingen berättigad samhällsvinst eller allmänprevention i ett sådant utfall. Även om man inte tar hänsyn till den kommunikation som varit mellan honom och bygglovshandläggaren så finns det särskilda skäl, eftersom rättelse skett åtminstone till viss del, att efterge eller helt sätta ner avgiften.

**DOMSKÄL***Tillämpliga bestämmelser*

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Härutöver ska tilläggas att enligt övergångsbestämmelserna till nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska äldre plan- och bygglagen, ÄPBL, 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. ÄPBL ska således tillämpas i detta fall.

#### *Prövningsram*

Domstolen konstaterar inledningsvis att frågan om tilläggsavgift har prövats av Förvaltningsrätten i Stockholm den 17 april 2012 och att denna fråga därför inte prövas av mark- och miljödomstolen. Det som domstolen således har att pröva är om nämnden har haft fog för att påföra H U byggnadsavgift samt att förelägga honom att vid vite vidta rättelse med anledning av olovlig på- och tillbyggnad samt utvändigt ändring av ett fritidsbostadshus på fastigheten X.

#### *Bygglov i efterhand*

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att det får anses att H U den 21 februari 2011 ansökt om bygglov i efterhand samt att nämnden prövat frågan. Domstolen har därför att ta ställning till om bygglov i efterhand kan medges.

Av handlingarna i målet framgår bl.a. följande. För området gäller detaljplan nummer 55, fastställd den 12 december 1951, samt ändrade planbestämmelser med nummer 211, fastställda den 21 februari 1985. Aktuell fastighet betecknas med BFIv. Inom området där den aktuella fastigheten är belägen får bruttoarean för huvudbyggnaden inte överstiga 50 kvm och bruttoarean för uthus inte överstiga 30 kvm. Den sammanlagda bebyggelsen får inte överstiga 80 kvm. Av planbeskrivningen som hör till detaljplan 211 framgår att planens syfte är att i möjligaste mån förhindra en framtida fortsatt permanentbosättning inom planområdet och att det därför är nödvändigt att begränsa byggerätten.

H U beviljades den 24 augusti 2006 ett bygglov, i strid med gällande detaljplan, för fritidshus med en bruttoarea av 70 kvm och loft. Den 23 oktober 2008 beviljades bygglov för uthus med bruttoarea om 40 kvm. Huvudbyggnaden är idag 81 kvm och uthuset 40 kvm. Den sammanlagda bruttoarean för bebyggelsen är

således 120 kvm, vilket motsvarar en avvikelse från detaljplanen med 50 procent. Åtgärderna som har vidtagits är därmed planstridiga. Domstolen delar vidare länsstyrelsens bedömning att avvikelsen är av den omfattning att den inte kan anses som en mindre avvikelse och att bygglov i efterhand därför inte kan beviljas. Vad H U har anfört vid mark- och miljödomstolen föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska således avslås i denna del.

#### *Vitesföreläggande*

I målet har framkommit att en överträdelse av bestämmelserna i ÄPBL skett genom att givet lov överskridits. Bygglov har inte heller kunnat medges i efterhand. Domstolen delar således länsstyrelsens bedömning att det har förelegat förutsättningar för att förelägga H U att återställa fritidshuset.

Domstolen har därefter att ta ställning till om det finns skäl för att underlåta vitesföreläggandet.

H U har anfört att nämnden ämnar påbörja en planprocess som omfattar hans fastighet och att det därför vore oskäligt att förelägga om rättelse då byggnaden inom snar framtid kommer att vara detaljplansenlig. H U har även anfört att det finns skäl att efterge eller helt sätta ner avgiften med anledning av att kommunen tidigare har beviljat byggnation om 120 kvm i området samt att rättelse till viss del har skett efter kommunikationen mellan honom och kommunens bygglovshandläggare i ärendet.

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 bygglovet. 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 bygglovet men nämnden bedömer det som



sannolikt att man genom en ändring av planen kan skapa förutsättningar för att ge bygglov(jmf bl.a. RÅ 1996 ref. 17, MÖD 2012:52).

Av handlingarna i målet framgår att planprocessen för området Bergholmen, där fastigheten är belägen, beräknas påbörjas tidigast år 2017. Domstolen bedömer därför att någon förändring av detaljplan inte kommer att ske inom den närmaste tiden. Det finns därmed inte skäl att underlåta att förelägga om rättelse vid vite med hänvisning till den kommande planprocessen.

En avvägning enligt 1 kap. 5 § ÄPBL ska göras vid prövning av frågor enligt den lagen om inte annat är särskilt föreskrivet. En grundläggande princip är att en inskränkning från det allmännas sida av den enskildes rätt att använda sin egendom förutsätter att det föreligger en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad det allmänna vinner och den enskilde förlorar på grund av inskränkningen.

Den i målet aktuella åtgärden strider mot gällande detaljplan. Domstolen noterar dock att nämnden genom sina ursprungliga bygglovsbeslut godtagit en större avvikelser från detaljplanen än vad som enligt lag betraktas som en mindre avvikelser. H Us ursprungliga bygglov har således varit detaljplane-stridiga i sig. Då han därefter har byggt för stort i förhållande till sina beviljade bygglov har diskrepansen mellan den detaljplansenliga sammanlagda bruttoarean och den slutliga sammanlagda bruttoarean blivit stor. Domstolen anser, trots att kommunens ursprungliga bygglov bidragit till att avvikelser från detaljplanen skett, att utrymmet för att underlåta att förelägga om rättelse med hänsyn till ett enskilt intresse är mycket begränsat i de fall bygglov inte kan beviljas för åtgärden i fråga (se MÖD 2014:3). Rättelseföreläggandet är därför inte att anse som oproportionerligt. Vad H U har anfört i övrigt föranleder ingen annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

*Byggnadsavgift*

H U har sökt och fått bygglov för att uppföra en byggnad om 70 kvm. Efter att byggnaden har färdigställts uppgår dess yta till 81 kvm. Mark- och miljödomstolen konstaterar att H U har överträtt sitt bygglov.

Byggnadsavgiften i ÄPBL har i PBL ersatts av en byggsanktionsavgift som bl.a. ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i lagens 8-10 kap (se 11 kap. 51 § PBL). Den närmare avgränsningen av de överträdelser som ska leda till byggsanktionsavgift enligt PBL framgår av 9 kap. PBF, som har ändrats genom förordningen (2013:308) om ändring i plan- och byggförordningen. Ändringarna trädde i kraft den 1 juli 2013. I bestämmelserna föreskrivs numera att byggsanktionsavgift ska åläggas den som påbörjar en åtgärd som kräver lov innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Någon bestämmelse som motsvarar 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. I övergångsbestämmelserna till ändringarna anges att för överträdelser som ägt rum före den 1 juli 2013 ska äldre föreskrifter tillämpas, men att de nya föreskrifterna ska tillämpas om de leder till lindrigare påföljd.

Bestämmelser om startbesked fanns inte i ÄPBL. H U skulle därför inte kunna åläggas byggsanktionsavgift enligt nuvarande lydelse av PBL och PBF för den aktuella överträdelserna. Eftersom den överträdelse som läggs H U till last inte kan leda till någon sanktion enligt nu gällande bestämmelser ska nämndens beslut, med tillämpning av övergångsbestämmelserna, upphävas i vad det avser påförande av byggnadsavgift. Mot bakgrund av detta ska byggnadsavgift inte tas ut. Överklagandet ska därför bifallas i denna del.

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

Överklagande senast den 22 april 2014. Prövningstillstånd krävs.

Ylva Osvald

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit chefsrådmannen Ylva Osvald, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Enhälligt. Föredragande har varit beredningsjuristen Nataša Mirošavić.