



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060206

**DOM**  
2015-09-23  
Stockholm

Mål nr  
P 4408-15

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-04-22 i mål P 70-15, se bilaga

## KLAGANDE

Bygg- och trafiknämnden i Sigtuna kommun  
195 85 Märsta

Ombud: Advokaten K H

## MOTPARTER

1. C M

2. U M

Ombud för 1-2: S M

## SAKEN

Föreläggande vid vite att vidta åtgärder på fastigheten X i Sigtuna kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd
  2. Mark- och miljööverdomstolen avvisar överklagandet såvitt avser yrkandena om att Länsstyrelsens beslut den 5 december 2014 avseende komplementbyggnad 3 och 4 ska upphävas.
  3. Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut punkten 2.
- 

Dok.Id 1227680

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**

**Bygg- och trafiknämnden i Sigtuna kommun** (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom och Länsstyrelsens beslut ska fastställa nämndens beslut den 19 augusti 2014, Btn 2013-0356, § 137.

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

**Nämnden** har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och i nämndens beslut och därtill i huvudsak anført följande.

Mark- och miljödomstolen har inte utgått från Svensk Standard i sin bedömning av byggnadsarean. Utredningen ger inte stöd för att den lovgivna byggnadsarean skulle vara 132 m<sup>2</sup>. Makarna Ms påstående om att det beviljats bygglov för en källarvåning är felaktigt. Utrymmena under pergolan har enligt bygglovsritningarna till sin funktion och utformning redovisats som varmgrund. Med varmgrund avses en typ av grund med ett kryputrymme innanför grundläggningskonstruktionen. Aktuella utrymmen utgör varken mätvärda utrymmen, bruttoarea eller byggnadsarea. En pergola saknar tak och kan inte anses som en sådan byggnadsdel som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark. Vid beräkning av byggnadsarea inräknas inte projektionen av terrass/altan som inte är underbyggd. Den varmgrund som redovisats i bygglovsritningarna – ett kryputrymme innanför grundläggningskonstruktionen – kan inte medföra att den terrass som planerades under pergolan ska anses som underbyggd på ett sådant sätt att den ska ingå i beräkningen av den lovgivna byggnadsarean. Den utförda huvudbyggnaden har således en byggnadsarea som är 67 kvm större än beviljat bygglov, vilket är en avvikelse från både bygglovet och gällande områdesbestämmelser på över 100 procent. Avvikelsen kan inte anses som förenlig med områdesbestämmelsernas syfte eller bedömas som liten. Nämnden har således haft fog för att förelägga om rivning till utförande lika med beviljat bygglov.

Länsstyrelsen har inte beträffande komplementbyggnad 3 beaktat att det krävs en anmälan för en sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 a § PBL. Länsstyrelsens beslut att återförvisa ärendet i denna del är därför felaktigt.

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

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd och tar upp målet till omedelbart avgörande.

#### *Komplementbyggnad 3 och 4*

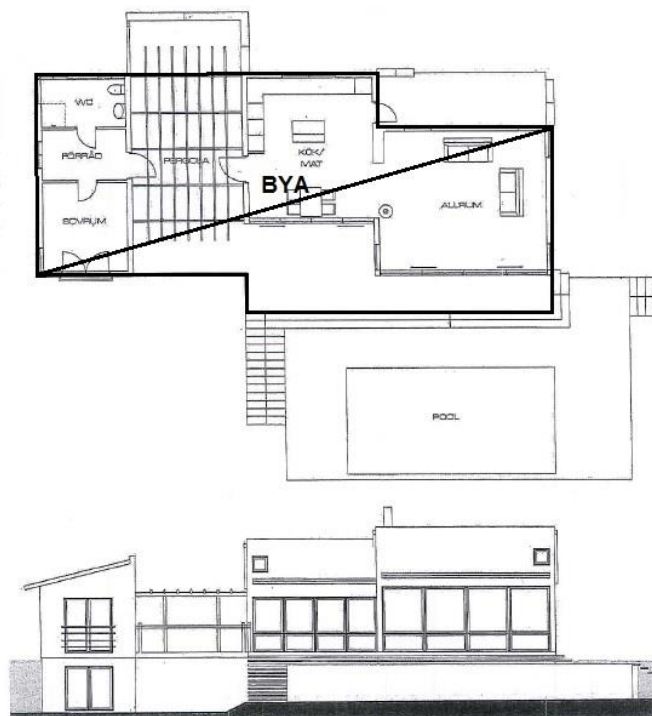
Nämnden har till Mark- och miljööverdomstolen överklagat Länsstyrelsens beslut i den del som avser komplementbyggnad 3 och 4. C Ms och U Ms överklagande till mark- och miljödomstolen innefattade enbart frågan om rivning av pergolans väggar och tak samt rivning av överytor i huvudbyggnad och komplementbyggnad 1, varför endast dessa frågor var föremål för prövning i mark- och miljödomstolen. Länsstyrelsens beslut i övriga delar har därmed vunnit laga kraft. Mark- och miljööverdomstolen kan därför inte pröva nämndens yrkande i denna del, som ska avvisas.

#### *Huvudbyggnad och komplementbyggnad 1*

Mark- och miljööverdomstolen delar den bedömning som mark- och miljödomstolen har gjort att det bygglov som makarna M har beviljats innebär att bygglov beviljats för en sammanhängande huvudbyggnad. Mark- och miljööverdomstolen finner dock att den totala byggnadsarean som bygglov beviljats för avseende huvudbyggnaden uppgår till ca 151 m<sup>2</sup>.

Byggnadsarean (BYA) utgörs, enligt svensk standard SS 21054:2009, av den area byggnaden upptar på marken och projektionen av de byggnadsdelar som påverkar användbarheten av underliggande mark. Mark- och miljööverdomstolen finner att den area huvudbyggnaden upptar på marken utgörs av sovrums-wc m.m. (tidigare benämnt

komplementbyggnad 1), varmgrunden under pergolan samt kök/mat/allrum (tidigare benämnt huvudbyggnad). Även projektionen av den mot väster, och utanför pergola, kök/mat/allrum, utkragande byggnadsdelen bedöms som byggnadsarea. Se nedanstående illustration.



Illustration, plan samt fasad mot väster, med en redovisning av ställningstagande till byggnadsarea

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Roger Wikström, referent, tekniska rådet Tommy Åström samt tf. hovrättsassessorn Sigrid Malmström (deltar inte i frågan om prövningstillstånd).

Föredragande har varit Marie Eiderbrant.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-04-22  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 70-15

## KLAGANDE

1. C M

2. U M

Ombud för 1 och 2: S M

## MOTPART

Bygg- och trafiknämnden i Sigtuna kommun  
195 85 Märsta

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 2014-12-05 i ärende nr 4034-34124-2014, se bilaga 1

## SAKEN

Föreläggande vid vite att vidta åtgärder på fastigheten X i Sigtuna kommun

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avslår yrkandet om syn.
  2. Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen beslutspunkt 1 a, b och c i Bygg- och trafiknämndens i Sigtuna kommun beslut av den 19 augusti 2014, § 137.
- 

Dok.Id 405363

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**

Vad som tidigare förevarit i målet framgår av Länsstyrelsens i Stockholms läns (länsstyrelsens) beslut, se bilaga 1. Angående numrering av de byggnader som hänvisas till, se bilaga 2. C M och U M (makarna M) har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

Makarna M har yrkat att mark- och miljödomstolen ska ändra länsstyrelsens beslut på så sätt att beslutspunkterna 1 a, b, och c i Bygg- och trafiknämndens i Sigtuna kommun (nämndens) beslut upphävs. De har vidare yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla syn på platsen. Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande. De har inte överskridit bygglovet i sådan utsträckning att överskridandet inte skulle kunna godtas som en liten avvikelse från områdesbestämmelserna vid en bygglovsprövning i efterhand. Bygglovsritningen visar att bygglovet avser ett byggnadsverk i tre delar bestående av bostadsdel, pergola och komplementdel sammanbyggda till en huskropp genom källarvåningen som är utförd under hela byggnadsverket. Huvudbyggnaden och komplementbyggnad 1 har sammanbyggts till en byggnad i enlighet med bygglovet. Någon olovlig byggåtgärd har därmed inte skett genom sammanbyggnaden. Den springande punkten är att pergolan, altanen, är underbyggd med del av källarvåningen och att pergolan därmed räknas in i den byggnadsarea som omfattas av bygglovet. Den överyta som uppkommit är ett resultat av byggnadstekniska problem som uppkom under byggtiden och som föranledde att en utvändig isolering blev nödvändig. Överytan bör kunna medges som en liten avvikelse vid en bygglovsprövning i efterhand. Ändringarna skedde med kommunens goda minne genom medverkan av den kontrollansvarige. En rivning av överytan skulle medföra att huset förlorade sin isolering och därmed blev obeboeligt. Ett sådant föreläggande strider mot proportionalitetsprincipen. I en rad jämförbara fall har nämnden beslutat i positiv riktning för andra sökande inom det aktuella området, föreläggandet strider därmed mot likabehandlingsprincipen. Den prejudicerande verkan som tidigare meddelade gynnande beslut kan ha har inte beaktats. Beträffande vitets fördelning kan det påpekas att fastigheten ägs till 2/3 av U M och 1/3 av C M.

Länsstyrelsens beslut uppfyller inte kraven på motivering av beslut då länsstyrelsen inte har berört vare sig påståendet att överytan beror på byggtekniska problem eller likabehandlingsprincipen.

Makarna M har till stöd för sin talan åberopat skriftligt utlåtande av arkitekten C R med tillhörande fotografier och bygglovsritningar.

Nämnden har beretts tillfälle att yttra sig och har i svar anfört i huvudsak följande. Fastighetsägarna har meddelats att bygglov i efterhand inte kan ges. Nämnden har dock, i föreläggandet, rekommenderat fastighetsägarna att lämna in anmälan i efterhand för utnyttjande av de ny tillkomna reglerna om 25 m<sup>2</sup> friliggande komplementbyggnad respektive vilken del/vilka delar fastighetsägarna vill använda som bygglovsbefriad så kallad friggebod. Någon sådan anmälan eller förklaring har inte inkommit från fastighetsägarna. De har heller inte inkommit med någon bygglovsansökan för rivning och ombyggnad av komplementbyggnad nr 2. Utförandet av huvudbyggnad och komplementbyggnad, som de är utförda, stämmer inte med lämnat bygglov. Pergolan har kompletterats med tak och ytterväggar vilket sammanfogar komplementbyggnad, pergola och huvudbyggnad till en enhet vilket därmed blir en huvudbyggnad med byggnadsarea på 132 m<sup>2</sup>, där lov givits för 66 m<sup>2</sup>. Den del av ihopbyggnationen som i bygglovet utgör huvudbyggnad med beviljad byggnadsarea 66,1 m<sup>2</sup> är uppmätt till 76 m<sup>2</sup> byggnadsarea, således byggnadsarea 9,9 m<sup>2</sup> över lämnat bygglov. Komplementbyggnaden 1, med en byggnadsarea om 27,5 m<sup>2</sup> enligt bygglovet är uppmätt till 32,9 m<sup>2</sup>, således en byggnadsarea 5,4 m<sup>2</sup> över lämnat bygglov. Kontrollmättningsprotokollet från 2007 gav ingen anledning till åtgärd från nämndens sida eftersom uppmätta mått, i stort, stämde med bygglovet. Vid uppmätningar 2013 visade det sig dock att utförd byggnation inte stämmer överens med kontrollmättningsprotokollet och bygglovet. Fastighetsägarna har också intygat att uppmätningen inte längre stämmer. Fastighetsägarnas argumentation om byggnadsarea för varmgrunden strider mot syftet med områdesbestämmelserna som är tydliga med att komplementbyggnad ska vara fristående från huvudbyggnad. Det framgår också tydligt av bygglovet att huvudbyggnad och komplementbyggnad inte får byggas ihop. Bygglov för

underliggande utrymmen, förråd och varmgrund, lämnades för förrådsutrymme under komplementbyggnaden utförd som suterrängbyggnad med byggnadsarea 27,5 m<sup>2</sup> med en rumshöjd om 1,85 m, respektive varmgrund i form av kryputrymme som uppkommer i utrymme innanför den konstruktion som utgör grundläggningen för huvudbyggnaden och pergolan. Varmgrund är varken en källare eller våning. Områdesbestämmelserna anvisar byggnation av fritidshus, vilka är undantagna från energihushållningsbestämmelserna. Påståendet att samtliga delar har en gemensam källare och att det skulle framgå av bygglovet är oriktigt. Av planritningen framgår klart att, utom för komplementbyggnad 2, utrymmenas funktion och utformning är varmgrund vilket innebär vad som motsvaras av ett kryputrymme som uppkommer i utrymme innanför den konstruktion som utgör grundläggningen för huvudbyggnaden och pergolan. Varmgrunden utgör inte byggnadsarea. Även påståendet att den tillkomna byggnadsarean ska klassificeras som tilläggsisolering saknar bärighet eftersom det är fråga om en nybyggnation. Att upplevelsen och planefterföljelsen inte upplevs visuellt är en felaktig slutsats då utformningen starkt påverkar upplevelsen. Kommunen har inte gett sitt medgivande till att bygglovet överskridits. Likabehandlingsprincipen åsidosätter inte förutsättningen att varje prövning måste ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Det beviljade bygglov avseende en närliggande fastighet som fastighetsägarna hänvisat till som jämförelsematerial har upphävts av länsstyrelsen och är därmed inte heller aktuellt. Angående den andra närbelägna fastighet som klagandena hänvisat till har kommunen inte heller i det fallet medgett någon ytterligare byggnadsarea utöver de 10 procent extra som även medgetts i förevarande fall.

## DOMSKÄL

### *Frågan om syn*

Mark- och miljödomstolen ska hålla syn på stället om det behövs. Domstolen gör bedömningen att utredningen i målet är tillräcklig och att syn därför inte behöver hållas. Yrkandet om syn ska därför avslås.



*Föreläggandet*

Makarna M har överklagat nämndens beslut avseende rivning av pergolans väggar och tak och rivning av delar av de byggnader som i nämndens beslut benämns huvudbyggnad och komplementbyggnad 1, punkterna 1 a-c i föreläggandet. Domstolens ska därmed endast pröva nämndens och länsstyrelsens beslut i dessa delar.

Av utredningen i målet framgår följande. Makarna M gavs bygglov för nybyggnad av fritidshus och förråd 2007. Bygglovshandlingarna består bland annat av ritningar benämnda Plan 0 och Plan -1. Av ritningarna framgår att det under komplementbyggnad 1 ska finnas förråd. Under pergolan och huvudbyggnaden ska det finnas varmgrund. Varmgrunden och förrådet är sammanbundna med varandra till en gemensam huskropp.

Mark- och miljödomstolen gör bedömningen att bygglovshandlingarnas utformning innebär att makarna M givits bygglov för uppförande av ett sammanhängande huvudbyggnadskomplex som i enlighet med bygglovsansökan bifogad situationsplan har en total byggnadsarea om cirka 132 m<sup>2</sup>, omfattande förrådet under det som nu benämns komplementbyggnad 1 samt varmgrunden under pergolan och huvudbyggnaden. Vad nämnden anfört i denna del föranleder ingen annan bedömning.

Det ställningstagande som domstolen nu gjort innebär att de förutsättningar som nämnden grundat de i målet överklagade beslutspunkterna på därmed är felaktiga. Därför ska nämndens beslut i den del det överklagats upphävas. Överklagandet ska således bifallas.

Det ankommer härvid på nämnden att ta ställning till hur frågan framledes ska hanteras. Utgångspunkten vid den handläggningen ska därvid vara att som ovan angetts makarna M har givits bygglov för uppförande av ett sammanhängande huvudbyggnadskomplex med en total byggnadsarea om cirka 132 m<sup>2</sup>, omfattande

förrådet under det som nu benämns komplementbyggnad 1 samt varmgrunden under pergolan och huvudbyggnaden.

Det kan även noteras att mark- och miljödomstolens avgörande innebär att länsstyrelsens beslut i övrigt står fast, innebärande bl.a. att nämndens föreläggande avseende komplementbyggnad 2 kvarstår, att ärendet återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning avseende komplementbyggnad 3 och att nämndens beslut avseende komplementbyggnad 4 upphävs.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande senast den 13 maj 2015. Prövningstillstånd krävs.

Johan Svensson

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Johan Svensson, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Lindberg.