



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060201

**DOM**  
2015-03-09  
Stockholm

Mål nr  
P 6630-14

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-06-13 i mål P 2470-13, se bilaga

## KLAGANDE

K A

## MOTPART

Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun  
291 80 Kristianstad

## SAKEN

Föreläggande med vite angående fastigheten X i Kristianstads kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen bifaller delvis överklagandet och ändrar byggnadsnämndens föreläggande på följande sätt.

Beträffande byggnad 1 upphävs de två sista strecksatserna (kraven på att sänka rumshöjden och riva köksinredningen).

Beträffande byggnad 2 upphävs föreläggandet helt.

I övrigt ska föreläggandet stå fast, vilket innebär att åtgärderna ska vara vidtagna inom sex månader från dagen för denna dom.

---

Dok.Id 1180144

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**K A** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Byggnadsnämndens i Kristianstads kommun beslut att förelägga honom vid vite att vidta rättelse gällande gäststuga (byggnad 1) och båthus/carport (byggnad 2) på hans fastighet X i Kristianstads kommun.

**Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun** (nämnden) har bestritt ändring.

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

**K A** har i huvudsak anfört följande. Gäststugan ska jämföras med ett s.k. Attefallshus. I ett sådant är det tillåtet att ha ett kök. Innertaket kommer att sänkas till 1,89 m. Av inskickade foton framgår att tillbyggnaden på gäststugan är ett skärmtak. Det borde räcka med en ny byggnamälan för att få det godkänt. Beträffande båhuset/carporten finns det inget hinder mot att alla sidor utom en är täckta. Konstruktionen är jämförbar med ett skärmtak.

**Nämnden** har hänvisat till sina tidigare åberopade skäl och gjort följande tillägg och förtydliganden. Det saknas bygglovsbefrielse för tillbyggnad och s.k. Attefallshus inom aktuell fastighet eftersom den ligger inom riksintresseområde för totalförsvaret. **K A** har i utformningen av sina byggnader avvikit från beviljade bygglov. Det saknas möjlighet att bevilja bygglov för ändringarna i efterhand eftersom de strider mot gällande detaljplan och inte kan ses som små avvikelser.

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL***Tillämpliga bestämmelser*

Av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att byggnadsnämnden får förelägga en fastighetsägare att inom viss tid vidta rättelse om det på fastigheten vidtagits en åtgärd som inte stämmer överens med beviljat bygglov (rättelseföreläggande).

Enligt 11 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetsägaren tillfälle att inom viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett rättelseföreläggande förenas med vite. Allmänna bestämmelser om viten finns i lagen (1985:206) om viten.

*Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning*

Mark- och miljööverdomstolen bedömer att föreläggandet uppfyller de krav på tydlighet som ställs på ett vitesföreläggande. Frågan är om nämnden har haft fog för föreläggandet.

Byggnad 1

Enligt bygglov från den 3 juni 2009 får K A uppföra en komplementbyggnad. Byggnaden har, enligt ritningen som tillhör bygglovsbeslutet, en byggnads-area om 30 m<sup>2</sup> och en bruttoarea om 30 m<sup>2</sup> (Svensk standard, SS 02 10 53). På ritningen finns en sektion som visar att byggnadens övre plan har ett innertak på en höjd av 1,89 m över golv. Nämnden har gjort gällande att komplementbyggnaden utförts så att den strider mot bygglovet då tillåten byggnads- och bruttoarea kommit att överskridas genom uppförandet av en tillbyggnad. Vidare har, enligt nämnden, ovanvåningen getts en rumshöjd om 2,34 m vilket gör att ytterligare bruttoarea tillskapats. Nämnden har vidare anfört att ett kök inretts på bottenvåningen och att fönster- och dörrsättning inte följer bygglovet. Nämnden har bedömt att bygglov kan lämnas i efterhand för fasadändringen men inte för utökad bruttoarea eftersom denna strider mot detaljplanen i sådan omfattning att det inte kan anses vara fråga om en liten avvikelse. Enligt föreläggandet är K A skyldig att riva den olovligt uppförda tillbyggnaden, återställa klimatskalet (ytterväggen), sänka rumshöjden på ovanvåningen till 1,89 m och riva köksinredningen.

Nämnden har, efter besiktning på plats och utifrån gjord inmätning, konstaterat att komplementbyggnaden uppförts med en byggnads- och bruttoarea på 50,87 m<sup>2</sup>. Det är en utökning av den beviljade arean med 20,87 m<sup>2</sup>. Nämndens bedömning att tillbyggnaden inte kan erhålla bygglov i efterhand menar Mark- och miljö-

överdomstolen är riktig eftersom det inte kan anses vara en sådan planavvikelse som kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § eller 31 c § PBL. De nya bestämmelserna i 9 kap. PBL som gäller bygglovsfrihet för vissa åtgärder omfattar inte de åtgärder som nu avses i föreläggandet. Nämnden har alltså haft fog för att förelägga K A att riva den olovligt uppförda tillbyggnaden och återställa klimatskalet (ytterväggen).

Det saknas utredning som visar hur ovanvåningen har utförts. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar också att giltighetstiden för bygglovets vid tidpunkten för nämndens föreläggande inte hade gått ut. Mot bakgrund av detta hade nämnden inte fog för att förelägga K A att sänka ovanvåningens rumshöjd.

Angående kravet på att riva köket konstaterar domstolen att det inte finns något hinder mot att ha köksinredning i en komplementbyggnad. Nämnden har inte gjort gällande att byggnaden ska betraktas som ett självständigt bostadshus och inte som en komplementbyggnad. Således saknas fog för föreläggandet även i denna del.

### Byggnad 2

Bygglovets från den 27 januari 2010 avser nybyggnad av carport/båthus med två öppna sidor. Enligt nämnden avviker den uppförda byggnaden från bygglovets genom att fasaden mot söder är helt sluten och fasaden mot öster har uppförts med mindre öppningar än vad som beviljats i lovet. Även fönster- och dörrsättningen avviker från lovet. Nämnden har vidare anfört att väggar är uppreglade på bottenvåningen och vatten och avlopp är framdraget för att kunna inreda en toalett om 3 m<sup>2</sup>. Nämnden har också menat att en bruttoarea tillskapats genom att ovanvåningen har en rumshöjd över 1,89 m. Även byggnadens byggnadshöjd överskrider något enligt nämnden. Nämnden har förelagt K A att öppna upp fasaden mot söder, bottenplan, enligt beviljat bygglov (ska vara helt öppen), riva påbörjad väggkonstruktion (ingen rumsindelning får finnas) och sänka rumshöjden på ovanvåningen till 1,89 m.

Utredningen i målet visar att byggnaden vid tidpunkten för föreläggandet inte var färdigställd.

Av foton som är en del av föreläggandets beslutsunderlag framgår att fasaden mot söder är helt sluten, att den påbörjade väggkonstruktionen på bottenvåningen saknar väggskivor på uppförda regler och att utrymmet på ovanvåningen saknar beträdbart golv.

Enligt bygglovet ska den södra fasaden vara helt öppen i bottenvåningen. Utredningen visar att fasaden uppförts med yttervägg och dubbeldörr. Nämnden gör, utan att närmare motivera det, bedömningen att bygglov i efterhand inte kan beviljas för en sluten söderfasad. Enligt Mark- och miljööverdomstolen innebär ändringen emellertid inte att öppenarea har övergått i bruttoarea, eftersom byggnadens area fortsatt inte helt omsluts av täta väggar. Den östra fasaden är, enligt vad som framgår av utredningen, nämligen öppen. Det gör att aktuell area är öppenarea och åtgärden strider därmed inte mot detaljplanens bestämmelse om bruttoarea.

Även när det gäller föreläggandet att riva den påbörjade väggkonstruktionen menar Mark- och miljööverdomstolen att bruttoarea inte uppkommit innan utrymmet har fått omslutande täta väggar.

Beträffande föreläggandet att sänka rumshöjden på ovanvåningen konstaterar domstolen att giltighetstiden för bygglovet vid tidpunkten för nämndens föreläggande inte hade gått ut. Föreläggandet gäller ett utrymme under pågående byggnation. Av beslutsunderlaget framgår att utrymmet på ovanvåningen saknar beträdbart golv, vilket gör att en förutsättning för att ett utrymme ska vara mätvärt vid beräkning av bruttoarea saknas. Någon bruttoarea har därför, vid tidpunkten för nämndens föreläggande, inte uppstått.

Mot bakgrund av ovanstående finner mark- och miljööverdomstolen att det saknats skäl att förelägga om de rättelser som nämnden har krävt avseende carporten/båthuset.

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att nämnden inte har haft fog för att förelägga om sänkning av rumshöjden på ovanvåningen och rivning av kök beträffande komplementbyggnaden och inte heller för det som K A

förelagts att åtgärda beträffande carporten/båthuset. Nämndens beslut ska därför upphävas i dessa delar.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Lars Dirke, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson och tf. hovrättsassessorn Agneta Staff, referent.

Föredraganden har varit Johan Erlandsson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
3:3

**DOM**  
2014-06-13  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 2470-13

**KLAGANDE**

K A

Ombud: Advokat F S

**MOTPART**

Byggnadsnämnden  
Kristianstads kommun  
291 80 Kristianstad

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länstyrelsens i Skåne län beslut 2013-05-17 i ärende nr 403-10505-12, se bilaga 1

**SAKEN**

Byggnadsnämndens i Kristianstad beslut om föreläggande med vite på fastigheten X, Kristianstads kommun

\_\_\_\_\_

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

\_\_\_\_\_

**BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Kristianstads kommun (nämnden) beslutade vid sammanträde den 27 mars 2012 att förelägga K A att åtgärda byggnad 1-3 på fastigheten X på sätt som räknas upp i beslutet. Varje åtgärd förenades med vite. Åtgärderna ska ha vidtagits inom sex månader efter att beslutet vunnit laga kraft.

K A överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet. K A har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

**YRKANDEN M.M.**

K A har yrkat att domstolen upphäver byggnadsnämndens beslut om föreläggande om rättelse med vite rörande fastigheten X och har anfört bland annat följande.

Han har under de senaste åren vidtagit omfattande renoverings- och ändringsarbeten på fastigheten. Dessa arbeten har utförts i enlighet med gällande regler och det saknas därför grund för beslutet om rättelse förenat med vite. Anledningen är följande.

Han har haft kontakt med stadsbyggnadskontoret och fått del av broschyren ”att bygga utmed kusten - råd och anvisningar till detaljplanebestämmelser i kustområdet från Åhus till Juleboda” (broschyren). Han fick uppfattningen att han kunde lägga informationen i broschyren till grund för sina arbeten.

Av broschyren framgår att begränsning av storlek på byggnad räknas i ”bruttoarea”. Däri ingår inte öppenarea som enligt broschyren innebär ett skärmtak som har minst en sida utan vägg och den öppna sidan har försetts med ett lätt avlyftbart skjutdörrsparti. Det anges inte hur stor del av den öppna väggen som ska vara öppen, utan endast att en hel vägg ej får finnas.



Kristianstad kommun har marknadsfört den kommande kustplanen, som skulle ge utökade byggrätter för kustområdet i kommunen, bland annat i Åhus. Det har inte gjorts någon reservation för det faktum att planen inte skulle gå igenom, utan många fastighetsägare har förutsatt att de nya reglerna ska gälla.

#### *Byggnad 1*

Byggnad 1 är en gäststuga med ett skärmtak på 20 m<sup>2</sup>. L W på stadsbyggnadskontoret meddelade att det var okej att uppföra skärmtaket i anslutning till byggnaden. Han har lämnat in reviderade ritningar med pentry och ny fönstersättning, medgivande från grannen samt byggnämnan avseende skärmtak. Stadsbyggnadskontoret har meddelat att de aldrig mottagit dessa handlingar. Tillbyggnaden är inte olovligt uppförd då det endast uppförts ett skärmtak på 20 m<sup>2</sup> i anslutning till byggnaden och byggnämnan har gjorts. I enlighet med broschyren är skärmtaket utfört med en öppen sida, fasad mot söder, som försetts med avtagbara glaspartier. Takhöjden på ovanvåningen är utförd så att den ska kunna anpassas om kustplanen, som ska tillåta större bruttoarea, inte skulle gå igenom. Han har fem år på sig att färdigställa byggnationerna. Arbetena är ännu inte färdigställda. Det saknas därför grund för att vid vite förelägga om rättelse innan femårsperioden är till ända.

#### *Byggnad 2*

Byggnad 2 är en carport. Det finns inte något hinder mot att uppföra en toalett så som det är påbörjat. Detta ska i vart fall bedömas som ”mindre avvikelse” för vilken bygglov kan beviljas i efterhand. Skälen för takhöjden är desamma som avseende byggnad 1.

#### *Byggnad 3*

Byggnad 3 är huvudbyggnaden. Såväl ytterväggen mot söder (vid skärmtak på 25 m<sup>2</sup>), som ytterväggen mot öster (vid skärmtak 20 m<sup>2</sup>) är till del öppna och försedda med lätt avtagbara glaspartier. I enlighet med broschyren är den ytan därmed att betrakta som öppenarea. Tillbyggnaderna är inte felaktigt utförda.

*Slutsats*

Sammantaget uppfyller de på fastigheten utförda arbetena de vid tidpunkten gällande reglerna och därmed saknas grund för byggnadsnämndens beslut.

Han ifrågasätter vilka regler som gäller om det finns skillnader mellan domstolspraxis och kommunens regler.

Kommunen har hänvisat till senare praxis att ”helt inglasade utrymmen inte kan betraktas som öppenarea”. Kommunen har också gjort gällande att den rättat sig efter denna praxis och tycks ha missat den avgörande aspekten att kommunen har rätt att ha egna regler som är mer förmånliga än domstolspraxis. I broschyren anges bland annat att bygglov inte krävs för skärmtak mindre än 20 m<sup>2</sup> och plank lägre än 1,8 meter. Vidare hänvisas till att plan- och bygglagen ger bygglovsbefrielse för skärmtak över uteplatser och altaner om totalt 15 m<sup>2</sup> per fastighet. Kommunens regel om 20 m<sup>2</sup> säger inget om totalytan. Varje skärmtak får bedömas för sig.

Det framgår att kommunen har mer generösa regler än plan- och bygglagen (1987:10). De mest generösa reglerna ska tillämpas gentemot den bygglovssökande. Kommunens råd och anvisningar är offentligtgjorda och inte upphävda varför de ska gälla och de har företräde framför domstolspraxis.

Kommunen kan bli skadeståndsskyldig om den tillämpar regler som avviker från de egna regler som finns. Om kommunen vill ha ny praxis så får den dra lärdom av denna skrivelse och snabbt få fram nya råd som överensstämmer med domstolspraxis. Sådana regler kan dock inte tillämpas retroaktivt.

Som bevisning åberopar han ovan nämnda broschyr. Han har även gett in fotografier.

**DOMSKÄL**

Så som länsstyrelsen har konstaterat är det plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, i dess lydelse före den 2 maj 2011 som ska tillämpas i målet.

Den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten (byggherren), ska enligt 9 kap 1 § ÄPBL se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och enligt beslut eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen. Det innebär att man är skyldig att söka och få bygglov för att uppföra byggnader, göra tillbyggnader, m.fl. åtgärder i 8 kap 1 § ÄPBL. Inom detaljplanelagt område ska åtgärderna, förutom vissa särskilda undantag, inte strida mot detaljplanens bestämmelser, i enlighet med 8 kap 11 § ÄPBL. En byggnadsnämnd ska enligt 11 kap 1 § ÄPBL, förutom att verka för en god byggnadskultur, också lämna råd och upplysningar i frågor som rör nämndens verksamhet, vilket kan ske t.ex. genom informationsbroschyrer.

Övriga tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut. Vad K A anført om kommunens regler kan lämnas därhän då den broschyr som han åberopat som bevisning inte är juridiskt bindande och dess innehåll dessutom överensstämmer med reglerna i plan- och bygglagen.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning i sak. Vad K A framfört ändrar inte denna bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV427)

Överklagande senast den 4 juli 2014.

Cecilia Giese Hagberg

Mårten Dunér

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Cecilia Giese Hagberg, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Karin Lundström.