



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060201

DOM
2016-11-11
Stockholm

Mål nr
P 4465-16

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-04-29 i mål nr P 1351-15,
se bilaga A

KLAGANDE

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
131 81 Nacka

MOTPART

X

Ombud: X

SAKEN

Föreläggande om rättelse på fastigheten X i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av punkten 1 i mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 15 oktober 2014 i ärende nr 233 2005-0763, § 279, avseende föreläggande om rättelse vid vite.

Dok.Id 1297078

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva den överklagade domen och fastställa länsstyrelsens beslut.

X har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har utöver vad som angavs i mark- och miljödomstolen anfört i huvudsak följande.

Det är inte sannolikt att lov kommer att kunna ges för gäststugan när det detaljplanförslag som man nu arbetar med har antagits och har vunnit laga kraft. Med utgångspunkt i hur planförslaget är utformat skulle krävas att fastigheten X styckas och att gäststugan blir huvudbyggnad i den nya fastigheten för att bygglov ska kunna medges. En sådan avstyckning skulle dock leda till att den nya fastigheten blir planstridig vad gäller avstånd från huvudbyggnad till två av fastighetsgränserna och som huvudregel får fastighetsbildning inte ske i strid med en detaljplan, se 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen (1970:988). Det är alltså osäkert om den nödvändiga fastighetsbildningsåtgärden kommer att kunna genomföras.

Det är inte heller troligt att bestämmelsen om minsta avstånd från huvudbyggnad till fastighetsgräns kommer att ändras till mindre än 4,5 meter under planarbetet, detta eftersom Nacka kommuns planer normalt föreskriver ett minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns om antingen 4,5 meter eller 6 meter. Det är inte heller troligt att bestämmelsen om högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader kommer att ändras så att den medger en mer generös byggrätt än enligt det nuvarande planförslaget, dvs. maximalt 60 kvadratmeter där största komplementbyggnaden får uppta högst 35 kvadratmeter.

Granskning av planförslaget är beräknat till senhösten 2016. Man beräknar att planen kommer att kunna antas först under sommaren 2017. Om planen överklagas kan den komma att få laga kraft först ungefär 1,5 år därefter. Antagandet av planen är inte nära förestående till skillnad från planförslaget i rättsfallet MÖD 2012:52.

Slutsatsen är att det är frågan om en alltför lång process med för många osäkerhetsmoment för att det ska anses försvarbart med att avvakta med rättelseföreläggandet.

X har utöver vad som angetts i mark- och miljödomstolen anfört följande.

Antagandet av den nya detaljplanen är nära förestående. Planen kan komma att möjliggöra en avstyckning med följderna att hon skulle kunna få lov i efterhand för gäststugan. Om någon av byggnaderna skulle vara belägna för nära fastighetsgränserna kan detta hanteras som mindre avvikelse från den kommande detaljplanen. Den angränsande fastigheten Y har redan godkänt att gäststugan vid en fastighetsreglering ligger närmare än 4,5 meter från tomtsgränsen. Det ska även anmärkas att den mätning som gavs in till mark- och miljödomstolen och som visade att avståndet från gäststugan till fastighetsgräns är 3,976 meter, är felaktig. Mätningen utfördes dessutom utan att hon var närvarande och gjordes till den mur om 15-20 cm bredd som står på X och inte till fastighetsgränsen.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen har i målet gett prövningstillstånd endast vad avser rättelseföreläggandet. Nämndens beslut att avslå Xs ansökan om bygglov har därigenom vunnit laga kraft. Mark- och miljööverdomstolen har således att i detta mål endast pröva om det, med hänsyn till pågående detaljplanarbete för området, finns skäl att upphäva rättelseföreläggandet.

Som länsstyrelsen och mark- och miljödomstolen har funnit, ska den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, tillämpas i målet.

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. Byggnadsnämnden kan dock avvakta med att förelägga om rättelse när det framstår som sannolikt att det finns förutsättningar för att ge lov i efterhand (se 10 kap. 1 och 19 §§ ÄPBL). Enligt praxis anses dessa bestämmelser även tillämpliga när bygglov inte kan ges för en åtgärd, men ett pågående planarbete gör det sannolikt att lov kommer att kunna ges för åtgärden när planen väl har antagits. Det har då varit fråga om en detaljplan som antagits under överprövningen av rättelseföreläggandet, eller om en detaljplan där det innan ett antagandebeslut endast återstår en fråga som saknar betydelse för bedömningen av om bygglov för åtgärden kan ges (se RÅ 1996 ref. 17 och MÖD 2012:52).

Av nämndens uppgifter framgår att granskningsförfarandet av planförslaget kan genomföras under hösten 2016 medan planen beräknas kunna antas först sommaren 2017. Planarbetet är alltså inte lika långt framskridet som det var i de nyss nämnda avgörandena. Det är fortfarande osäkert vilken slutlig utformning som planbestämmelserna kommer att få. På det underlag som finns nu kan det därför inte sägas vara sannolikt att bygglov kommer att kunna beviljas för gäststugan efter det att detaljplanen har antagits. Det har även anförts att en fastighetsbildningsåtgärd som genomförs efter det att den nya detaljplanen har antagits skulle kunna medföra att byggnaden kan beviljas bygglov som huvudbyggnad på en avstyckningslott till fastigheten X. Även när det gäller en sådan möjlighet finns det emellertid alltför många osäkerhetsmoment för att det ska kunna anses som sannolikt att bygglov kan ges för byggnaden efter det att detaljplanen har antagits.

Mark- och miljööverdomstolen anser sammanfattningsvis att det i nuvarande läge inte finns grund för att säga att bygglov sannolikt kommer att kunna ges för byggnaden när planen väl har antagits. Rättelseföreläggandet kan inte anses oproportionellt i förhållande till överträdelsen. Punkten 1 i mark- och miljödomstolens dom ska alltså ändras och nämndens beslut avseende rättelse vid vite ska fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Gösta Ihrfelt, referent, och Birgitta Bylund Uddenfeldt samt tekniska rådet Maria Lotz.

Föredragande har varit Johan Erlandsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2016-04-29
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 1351-15

KLAGANDE

X

Ombud: X

MOTPART

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
131 81 Nacka

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 5 februari 2015 i ärende nr 40322-41539-2014, se domsbilaga 1

SAKEN

Bygglov och rivningsföreläggande på fastigheten X i Nacka kommun

DOMSLUT

1. Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommuns beslut den 15 oktober 2014, § 279, såvitt avser punkten 2 om rivningsföreläggande vid vite.
 2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.
-

Dok.Id 448608

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:00-16:30

BAKGRUND

I beslut den 15 oktober 2014 avslog Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) en ansökan från X avseende bygglov i efterhand för en gäststuga på fastigheten X i Nacka kommun samt förelade henne att, vid vite om 100 000 kr, senast inom fyra månader från det att beslutet vunnit laga kraft ha rivit alternativt återställt gäststugan enligt utförande i beviljat bygglov. X överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 5 februari 2015 avslog överklagandet. X har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

X har yrkat att mark- och miljödomstolen ska bevilja det sökta bygglovet samt upphäva föreläggandet om rivning eller återställande. Vidare har hon yrkat att mark- och miljödomstolen ska hålla sammanträde i målet. Till stöd för sin talan har hon hänvisat till vad hon anfört till länsstyrelsen samt anfört i huvudsak följande.

Nämndens föreläggande är felaktigt och saknar grund. Hon ansökte den 4 juli 2005 om bygglov och kompletterade sedermera denna ansökan med en ny ansökan den 19 augusti 2007. Ansökan avsåg en huvudbyggnad om 150 kvm jämte en gäststuga om 50 kvm. Så småningom har bygglov beviljats för de ansökta byggnaderna och, genom godkännande från samtliga tre grannar och samfällighetsföreningen i området, mindre avvikelser från områdesbestämmelserna avseende överskridande av tillåten byggnadsarea medgivits. Vid kontakt med nämnden har det framkommit att nämnden makulerat samtliga relevanta handlingar i denna del. Efter visst arbete har vissa handlingar återfunnits vilka stödjer hennes uppgifter, exempelvis har hon på kompletteringen den 19 augusti 2007 gjort en anteckning där det hänvisas till den första bygglovansökan inlämnad den 4 juli 2005. Det är uppenbart att nämndens påstående att hon enbart beviljats bygglov för 70 kvm + 30 kvm är felaktigt, eftersom huvudbyggnaden överstiger 150 kvm och är godkänd av nämnden. Det talar i sin tur för att hon beviljats bygglov för 150 kvm + 50 kvm. Nämnden borde naturligtvis vara skyldig att motbevisa detta påstående genom ingivande av beslut

och handlingar, vilket inte skett. Det bör vidare noteras att hon i samtliga ansökningar fått samma diarienummer för båda byggnaderna och när huvudbyggnaden godkändes har ingen erinran mot gäststugans storlek gjorts. Efter att byggnaderna på fastigheten uppförts lämnade den kvalitetsansvarige samtliga handlingar, intyg, besiktningsprotokoll m.m., till nämnden. Därefter erhöll hon slutbevis. Bygglovsbeslutet från den 4 juni 2008 omfattade inte bara huvudbyggnaden utan även gäststugan om ca 50 kvm. Ritningar avseende gäststugan lämnades in till nämnden i samband med det ärendet. Hon bestrider att hon reviderade den ursprungliga bygglovansökan som nämnden påstår. Samtliga ritningar avseende såväl huvudbyggnad som gäststuga och alla besiktningsintyg m.m. lämnades för båda byggnaderna samtidigt. Nämnden har inte velat redovisa en bygglovansökan med ritningar på båda byggnaderna. Hon har aldrig fått avslag på ansökan om lov för 150 kvm + 50 kvm.

Det är anmärkningsvärt att länsstyrelsen inte närmare bemött och övervägt vad som anförts om att aktuell fastighet omfattas av ett pågående planarbete. Rättspraxis på området, att nämnden inte ska utfärda rivningsföreläggande då det är sannolikt att fastighetsägaren kan komma att erhålla bygglov i efterhand, stöder inställningen att nämndens beslut inte är korrekt. Planarbetet syftar framförallt till att tillskapa större byggrätter inom området. Kommunen har genom sin planarkitekt bekräftat att kommunen bedömer att det efter planändringen kommer vara möjligt att stycka fastigheten till två fastigheter med byggrätt för permanentboende. Givetvis är det inte något bindande besked, men beskedet bör tillmätas stort värde. Den högst sannolikt förestående möjligheten att stycka fastigheten skulle innebära att byggnationen på fastigheten med relativt enkla medel och med goda marginaler skulle kunna bibehållas planenligt. Nämndens beslut är i detta fall alltför ingripande i förhållande till syftet med åtgärden.

Till stöd för sin talan har X gett in ett antal handlingar.

Nämnden har bestritt yrkandena och har till stöd för sin talan hänvisat till sitt och länsstyrelsens beslut samt anført i huvudsak följande.

Enligt en notering i nämndens diarium den 12 juli 2005 i ärende avseende nybyggnad av ett fritidshus lämnades det in en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad om 150 kvm. Enligt noteringen pågick planarbete på fastigheten och ansökan ändrades därför till bygglov som blev vilandeförklarat. Av anteckningen framgår vidare ”kommer in med ett till bygglov på 75 kvm så småningom”.

Områdesnämnden i Boo beslutade den 23 augusti 2005 att vilandeförklara ansökan om bygglov för nybyggnad av enbostadshus i avvaktan på nya områdesbestämmelser för området, dock längst till den 4 juli 2007.

Områdesnämnden i Boo beslutade den 23 november 2005 att ge bygglov för nybyggnad av ett fritidshus och en gäststuga med en byggnadsarea om 75 kvm respektive 29,6 kvm. Enligt de beslutsstämplade handlingarna har måtten reviderats och enligt anteckning har det skett enligt samtal med X den 26 oktober 2005.

Den 21 augusti 2007 mottog nämnden en ny ansökan om bygglov. Av ansökan framgår att bygglov söks för en- och tvåbostadshus med nytillkommande byggnadsarea om 55 kvm. På blanketten finns en notering om att första ansökan lämnades in den 4 juli 2005. Nämnden beslutade att ge bygglov för nybyggnad av fritidshus den 4 juni 2008. Den situationsplan som tillhör beslutet inkom till nämnden den 4 juni 2008 och visar en huvudbyggnad om ca 86 kvm. På samma situationsplan finns den i målet aktuella gäststugan inritad med måtten 8088x3024, dvs. ca 25 kvm. Lovet avser dock endast huvudbyggnaden. Det saknas ritningar avseende gäststugan.

Huvudbyggnaden är uppförd i enlighet med det bygglov som gavs den 4 juni 2008. Det saknar betydelse att X har gjort en anteckning om den tidigare ansökan på ansökningsblanketten. Det som är av betydelse är vad som uttryckligen omfattas av det givna bygglovet. Nämnden har gett lov för en gäststuga om 29,6 kvm, vilket otvetydigt framgår av både själva beslutet och de ritningar och andra handlingar som hör till beslutet. Det lov som gavs den 4 juni 2008 omfattar endast nybyggnad av ett fritidshus som enligt de beslutsstämplade ritningarna omfattar en byggnadsarea om ca 86 kvm. På den beslutsstämplade situationsplanen finns förvisso gäststugan redovisad, men det innebär inte att bygglovet omfattar även den

byggnaden. Den gäststuga som finns redovisad på situationsplanen är dessutom redovisad med måtten 8088x3024, vilket utgör mindre än 25 kvm. Det är uppenbart att det aldrig getts bygglov för en gäststuga om 50 kvm, vilket borde stått klart för X mot bakgrund av de revideringar som gjorts av förslagen och det faktum att hon tagit del av besluten inklusive beslutsstämplade ritningar och annat material. Att det inte finns något avslagsbeslut avseende den första bygglovansökan beror på att X reviderade sin ansökan varefter bygglov gavs.

Enligt uppgift från ansvarig tjänsteman på kommunens planenhet räknar man med att den nya detaljplanen kommer att antas någon gång kring årsskiftet 2016/2017. Med hänsyn till eventuell överklagandeprocess kan det dock dröja betydligt längre tid innan detaljplanen vinner laga kraft. Oavsett när den nya planen börjar gälla så strider aktuell byggnation mot bestämmelserna i planförslaget. Enligt förslaget får en komplementbyggnad vara högst 35 kvm. Bygglov kommer därför inte kunna ges för gäststugan utifrån den nya detaljplanen. Avvikelsen är så stor att den inte kan godtas som en liten avvikelse. Det finns därför fog för beslutet om rivning. Det har vidare anförts att fastigheten i och med den nya detaljplanen kommer att kunna styckas till två fastigheter och att gäststugan då kan behållas som huvudbyggnad på den ena fastigheten. Enligt planbestämmelserna i förslaget till detaljplan ska en friliggande huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från tomtgränsen. En mätning i kommunens primärkarta visar att gäststugan är placerad ca 4 m från tomtgränsen och ca 8 m från huvudbyggnaden. Om fastigheten skulle styckas och gäststugan bli huvudbyggnad medför det att både den befintliga huvudbyggnaden och den nya huvudbyggnaden (gäststugan) på den avstyckade fastigheten får en placering som strider mot den nya detaljplanen. En sådan fastighetsbildning skulle strida mot detaljplanen. Det är tveksamt om en sådan avvikelse kan anses vara en mindre avvikelse. Vidare saknar gäststugan bygglov, vilket är en förutsättning för att fastighetsbildning ska kunna ske. Det saknas alltså förutsättningar för en fastighetsbildning med gäststugan som huvudbyggnad på den nya fastigheten.

Till stöd för sin talan har nämnden gett in ett antal handlingar.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser, utöver vad som anges nedan, framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen har den 18 mars 2016 hållit sammanträde i målet.

Befintligt bygglov för gäststuga

X har gjort gällande att nämndens beslut om bygglov den 4 juni 2008 förutom bygglov för huvudbyggnad även omfattar bygglov för en ca 50 kvm stor gäststuga. Nämnden har gjort gällande att nämnda bygglov endast omfattar huvudbyggnaden och att det enda bygglov som finns avseende gäststuga på fastigheten är ett bygglov från den 23 november 2005 avseende en gäststuga om 29,6 kvm.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att det finns ett bygglov för gäststuga om 29,6 kvm på fastigheten enligt beslut den 23 november 2005. Av de handlingar som getts in i målet avseende beslutet om bygglov den 4 juni 2008 framgår endast att bygglovet omfattar huvudbyggnad. Någon gäststuga om ca 50 kvm finns inte redovisad i de handlingar som hör till det bygglovet. Det kan även noteras att det i rubriken till beslutet från 2008 anges "Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus" till skillnad från rubriken i beslutet från 2005 som lyder "Ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus och gäststuga".

Mot bakgrund av det ovan anförda konstaterar domstolen att det i målet inte framkommit att det finns ett bygglov för en gäststuga om ca 50 kvm. Domstolen finner liksom länsstyrelsen inte skäl att i och för sig ifrågasätta att X kan ha uppfattat att lov även lämnats för en gäststuga om 50 kvm genom någon form av missförstånd. Det innebär dock inte detsamma som att det finns ett bygglov för en gäststuga med den storlek som den uppförda gäststugan har, som för övrigt uppmätts till 58 kvm. Domstolen delar därför underinstansernas bedömning i denna del, dvs. att det endast finns ett bygglov för gäststuga om 29,6 kvm.

Ansökan om bygglov för gäststuga

Som framgått ovan har X efter anmodan från nämnden inkommit med en ansökan om bygglov i efterhand för den uppförda gäststugan. Denna ansökan avslogs av nämnden, ett beslut som fastställdes av länsstyrelsen efter överklagande från X. Som skäl för besluten anfördes att den uppförda gäststugan strider mot gällande områdesbestämmelser och att avvikelsen inte kan anses vara liten. Mark- och miljödomstolen instämmer i denna bedömning med de skäl som länsstyrelsen har angett. Det finns således inte förutsättningar att bevilja bygglov i efterhand för gäststugan enligt gällande områdesbestämmelser. Överklagandet ska därför avslås i denna del.

Föreläggandet om rivning eller återställande

Ovan har mark- och miljödomstolen konstaterat att det inte har framkommit att det finns något bygglov för gäststugan i aktuell utformning och att bygglov i efterhand inte kan ges enligt gällande områdesbestämmelser. Som länsstyrelsen anført i sitt beslut är då utgångspunkten att nämnden haft fog för sitt beslut om föreläggande att riva eller återställa gäststugan.

Som också framgår av länsstyrelsens beslut och det där redovisade rättsfallet från Mark- och miljööverdomstolen, MÖD 2012:52, kan emellertid omständigheterna vara sådana att nämnden bör avvakta med att förelägga om rättelse. Förutsättningen för det är enligt 10 kap. 1 och 19 §§ i den i denna del av målet tillämpliga äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och nämnda rättsfall att det framstår som sannolikt att det finns förutsättningar för att ge bygglov i efterhand efter en planändring. Det framhålls i rättsfallet att en sådan lösning i vissa situationer kan vara den enda rimliga avvägningen mellan det allmänna intresset att motverka olovliga byggnadsåtgärder och den enskildes intresse av att undvika kapitalförstöring genom t.ex. en rivning som i efterhand visar sig vara onödig.

I förevarande mål har framkommit att detaljplanearbete för området där aktuell fastighet är belägen pågår och att en ny detaljplan beräknas antas relativt snart. Nämnden har själv angett att detaljplanen kommer att antas någon gång kring

årsskiftet 2016/2017. Av vad som framkommit i målet synes det enligt planförslaget vara möjligt att avstycka den aktuella fastigheten och på så vis tillskapa en ny fastighet där gäststugan är belägen. Av planbeskrivningen (samrådshandling upprättad i maj 2015) framgår att planen bl.a. syftar till att öka möjligheterna till förtätning och drygt 100 nya bostäder beräknas tillkomma genom avstyckningar (s. 4). En illustrationskarta har bifogats planhandlingarna som utvisar *förslag* till nya fastighetsgränser. Det anges dock att de slutliga gränserna bestäms av Lantmäteriet efter förrättningsansökan från fastighetsägaren. För X finns en sådan illustration som anger en hälftindelning av fastigheten. Fastigheten omfattas enligt förslaget av planbestämmelsen D₂, som endast anger minsta tomtstorlek för parhus.

Enligt uppgift om planförslaget kommer en byggnad av den storlek gäststugan har att vara tillåten på en sådan nybildad fastighet. Det har emellertid, som framgått ovan, även framkommit att byggnaderna på nuvarande fastighet efter en sådan avstyckning enligt planförslaget sannolikt skulle hamna något närmare fastighetsgränsen än tillåtet, enligt nämnden ca 50 cm för nära. Nämnden har anfört att det är tveksamt om avvikelserna skulle kunna betraktas som små samt vidare att i vart fall det förhållandet att gäststugan saknar bygglov i sig utgör ett formellt hinder mot en framtida avstyckning.

Enligt 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, får fastighetsbildning inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser inte ske i strid mot planen eller bestämmelserna. Enligt samma lagrum får dock mindre avvikelser göras, om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas.

Enligt 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får bygglov ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan om avvikelsen är förenlig med detaljplanens syfte och avvikelsen är liten eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt.

Den fråga som mark- och miljödomstolen ska ta ställning till i denna del är om det är rimligt att förelägga X på så sätt som nämnden gjort, eller om de

omständigheter som behandlats ovan medför att ett sådant beslut bör avvakta till efter det att den nya detaljplanen antagits och vunnit laga kraft samt eventuell fastighetsbildningsansökan prövats, med anledning av att bygglov då kan komma att kunna ges för gäststugan.

Domstolen bedömer att det är sannolikt att en sådan avstyckning som beskrivits ovan skulle kunna komma till stånd när den nya detaljplanen vunnit laga kraft. Vad avser förslaget till planbestämmelse avseende minsta avstånd till fastighetsgräns kan noteras att det ännu bara är ett förslag. Det är således inte säkert att byggnaderna efter planändring och eventuell avstyckning skulle komma att hamna för nära fastighetsgränsen. Om så ändå vore fallet är det vidare enligt domstolens mening, utifrån den praxis som finns på området, möjligt att det skulle kunna betraktas som en liten/mindre avvikelse, såväl vid en prövning avseende fastighetsbildning som vid en prövning av bygglov för gäststugan.

Domstolen delar vidare inte nämndens uppfattning att det förhållandet att gäststugan nu saknar bygglov *i sig* skulle utgöra ett hinder mot en framtida fastighetsbildning i form av avstyckning. Det finns inget formellt krav i FBL på att bygglov måste ha beviljats innan frågan om fastighetsbildning kan avgöras. En sådan tillämpning skulle vidare enligt domstolens mening leda till orimliga konsekvenser i aktuellt fall, då fastigheten omfattas av en kommande detaljplan, enligt vilken byggnaden bedöms kunna bli lovlig. Fastighetsbildning för bebyggelse förutsätter ofta en samverkan mellan lantmäteriet och planmyndighet, även om prövningen normalt blir mer begränsad då lämpligheten för bebyggelse redan har prövats genom detaljplan (jfr. förarbetsuttalanden i prop. 2013/14:58 s. 21 ff. och s. 30 angående områden utanför planlagt område). Det finns även följsamhetsbestämmelser i respektive lagar, där en samordning förutsätts mellan prövningarna, se t.ex. 9 kap. 30 § första stycket 1 b), med hänvisning till den prövning lantmäteriet gjort enligt 3 kap. 2 § första stycket andra meningen FBL. Jämför även 4 kap. 25 § andra stycket FBL (förelägganden enligt sistnämnda bestämmelse i första hand avsedda vid prövningar utom planlagt område enligt 3 kap. 3 § FBL (se a. prop. s. 30).

Mot bakgrund av det ovan anförda bedömer mark- och miljödomstolen sammantaget att det får anses sannolikt att det är möjligt att ge bygglov för den uppförda gäststugan efter att den nya detaljplanen antagits och vunnit laga kraft, till följd av möjligheterna till avstyckning. Detaljplanen beräknas antas relativt snart, vid årsskiftet 2016/2017. Att det kan dröja något i tiden genom att detaljplanen kan komma att överklagas påverkar inte domstolens bedömning av förutsättningarna för rivningsföreläggandet. Det saknas därför för närvarande skäl att förelägga X att riva eller återställa gäststugan. Nämndens föreläggande om rivning eller återställande ska därför upphävas och Xs överklagande ska alltså bifallas i denna del.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se domsbilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 20 maj 2016. Prövningstillstånd krävs.

Erika Ekman

Maria Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Erika Ekman, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Jonas Gunnarsson.