



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060103

DOM
2016-04-28
Stockholm

Mål nr
P 9282-15

Sid 1 (7)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-10-02 i mål nr P 2922-13, se bilaga

KLAGANDE

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun
Rådstugan 11
971 85 Luleå

MOTPART

X

SAKEN

Bygglov för tillbyggnad av fritidshus m.m. på fastigheten X i Luleå kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommuns beslut den 5 februari 2008 (§ 45 i ärende L 1103/07) med den justeringen att föreläggandet ska ha efterkommits senast sex månader efter det att denna dom vunnit laga kraft.

Dok.Id 1267641

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut.

X har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har i huvudsak gjort följande tillägg och förtydliganden.

Nämnden anser att hela tillbyggnaden har anlagts betydligt högre än vad som har angivits i ursprungligt lov. Av lovansökan från den 6 april 2006 framgår tydligt att byggnaden ska utföras i ett plan med källare. Innan byggnadens utförande ändrades till att omfatta två plan borde det ändrade utförandet ha prövats genom en ny bygglovsansökan. Tillbyggnaden saknar därför i sitt nuvarande utförande bygglov.

Enligt nämndens bedömning av byggnadens överensstämmelse med gällande detaljplan kan byggnadens utförande om två våningar inte betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen. Det ursprungliga bygglovet från den 24 juli 2006 innefattade ett plan med källare med en maximal byggnadshöjd om tre meter över markens medelnivå. Länsstyrelsen konstaterade vid sin prövning att byggnaden avvek kraftigt från lämnat lov.

Obekräftade uppgifter eller skisser från en tjänsteman vid kommunen som åberopats som stöd för **Xs** uppfattning ska enligt nämndens mening inte beaktas av domstolen. Mark- och miljödomstolens slutsats att nämnden vid lovprövningen 2006 har medgivit byggnad i två plan är grundlöst.

X har i huvudsak gjort följande förtydliganden och tillägg.

Hans ansökan om bygglov avsåg en mindre tillbyggnad av hans fritidshus. Tillbyggnaden skulle utföras i två plan. Ett suterrängplan och ett övre plan. Det är också vad nämnden beviljade i bygglovet år 2006. Han tvingades sedan lyfta upp tillbyggnaden när markförhållandena (berg under markytan) inte medgav så djup grundläggning som var avsett. Detta förändrar inte att det fortfarande var en tillbyggnad i två plan som han utförde och hade lov till.

När grundläggningsproblemen uppstod tog han genom sin son kontakt med en tjänsteman vid kommunen för att klara ut hur byggnationen skulle genomföras. Den kontakten ledde bland annat till att han sänkte våningshöjden för det övre planet och ändrade takvinkeln. Åtgärderna gjordes för att minska yttertaket höjdskillnad mot den befintliga byggnaden som var en följd av den högre grundläggningsnivån för tillbyggnaden.

Han upplevde sig ha fått accept för detta justerade utförande av tjänstemannen. Denne krävde inte någon ny bygglovsansökan för det justerade utförandet. Han uppfattade att tjänstemannen hade behörighet och kunde medge detta som en liten avvikelse från bygglovet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av handlingarna i målet framgår att nämndens beslut den 4 december 2007 (§ 233 i ärende L 1103/07) inte kunnat delges **X** och att nämnden därför i beslut den 5 februari 2008 (§ 45 i ärende L 1103/07) på nytt avslagit **Xs** ansökan om bygglov och förelagt honom att vid vite justera byggnaden i enlighet med gällande bygglov. Det är det sistnämnda beslutet som **X** har överklagat till länsstyrelsen och det är således detta beslut som är föremål för Mark- och miljööverdomstolens prövning.

X har i Mark- och miljööverdomstolen åberopat skriftlig bevisning samt uppspelning av förhör hållna vid mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av åberopad bevisning.

Som mark- och miljödomstolen har konstaterat är det äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som ska tillämpas i målet.

För den aktuella fastigheten gäller en byggnadsplan som fastställdes i maj 1966. Av planen framgår bl.a. att huvudbyggnaden inte får uppföras med mer än en våning och att byggnadshöjden inte får överskrida tre meter. Enligt 17 kap. 4 § ÄPBL ska byggnadsplaner gälla som detaljplaner som antagits med stöd av ÄPBL. Enligt 8 kap. 11 § ÄPBL är en förutsättning för bifall till en ansökan om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Det bygglov som beviljades den 24 juli 2006 omfattar en fyra meter lång tillbyggnad med samma bredd och takutformning som den befintliga byggnaden. Därtill omfattar bygglovets ett nedre plan, delvis beläget under mark och sex meter långt, som i ritningar till bygglovsansökan angetts som källare. Den bygglovsgivna tillbyggnaden, i den del som angetts som källare, upptar en byggnadsarea av 30 kvadratmeter. Tillbyggnadens övre plan omfattar 20 kvadratmeter bruttoarea. Den bygglovsgivna byggnadshöjden kan inte med någon större säkerhet utläsas av det otydliga och motsägelsefulla ritningsunderlaget. Tillbyggnadens tak är dock ritat som en rak förlängning av taket på befintlig byggnad.

Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av de foton som tagits av mark- och miljödomstolen vid domstolens undersökning på platsen den 16 juni 2015, se bilder nedan. Mark- och miljööverdomstolen kan, utifrån dessa foton, konstatera att tillbyggnaden numera inte utgör en rak förlängning av taket på befintlig byggnad, såsom angetts i bygglovsansökan. Istället är tillbyggnaden numera högre än den befintliga byggnaden. Det har i målet framkommit att orsaken till detta varit att det vid genomförandet av byggnationen upptäckts att markförhållandena (berg under markyta) inte medgav så djup grundläggning som var avsett i bygglovsansökan. Tillbyggnaden har därför lyfts upp och således blivit högre än befintlig byggnad. Av fotona framgår

att byggnadshöjden på tillbyggnaden överstiger fyra meter. Utifrån dessa foton kan Mark- och miljööverdomstolen också konstatera att tillbyggnaden inte omfattar någon källare utan att det som i ritningar angetts som källare i stället utgörs av ett nedre plan och att tillbyggnaden således omfattar två våningar.



Bild 1 - fasad mot norr (mot Svedjebergsvägen)



Bild 2 - fasad mot öster

Sammanfattningsvis gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att den uppförda tillbyggnaden inte överensstämmer med bygglovets av den 24 juli 2006.

Då den uppförda tillbyggnaden, enligt Mark- och miljööverdomstolen, inte är utförd i enlighet med gällande bygglov har domstolen att ta ställning till om X kan beviljas bygglov i efterhand i enlighet med den ansökan som han lämnade in den 7 november 2007 och som avslögs genom det nu överklagade beslutet. Ansökan får anses avse bygglov i efterhand av den tillbyggnad som nu är uppförd.

Såsom tidigare redovisats innebär detaljplanen att byggnad inte får uppföras med mer än en våning och att byggnadshöjden inte får överskrida tre meter. Den tillbyggnad som uppförts, och för vilken det söks bygglov i efterhand, avviker från detaljplanen vad gäller såväl våningsantal som byggnadshöjd.

Frågan är då om avvikelserna från detaljplanen kan anses utgöra sådana mindre avvikelser som gör att bygglov ändå kan beviljas (8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL). Högsta förvaltningsdomstolen har i flera avgöranden (t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II samt RÅ 1990 ref. 91 I och II) uttalat att frågan om avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Frågan om vad som avses med uttrycket mindre avvikelse har även behandlats i förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 714). Där nämns som exempel på mindre avvikelse placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

De omständigheter som i detta mål har anförts till stöd för att byggnadshöjden skulle innebära en mindre avvikelse är i huvudsak att överskridande av höjden är påkallad av byggnadstekniska skäl då entreprenören, som skulle utföra tillbyggnaden, träffade på berg vid utschaktning och därmed var tvungen att höja tillbyggnaden.

Mark- och miljööverdomstolen finner att orsaken till att byggnadens höjd har överskridit den gräns som gäller enligt detaljplanen visserligen har sin grund i

byggnadstekniska skäl men att avvikelserna är alltför stora för att kunna betecknas som en mindre avvikelse. När det gäller avvikelserna från våningsantalet framgår av praxis (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande av den 20 februari 2013 i mål nr P 8789-12) att en sådan avvikelse inte betraktas som en mindre avvikelse i den mening som avses i 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL.

Mark- och miljööverdomstolen finner således, med hänvisning till det ovan anförda, att tillbyggnaden avviker från detaljplanen och att avvikelserna gällande byggnadshöjd och våningsantal inte kan bedömas som mindre avvikelser. Bygglov i efterhand kan därför inte medges för den uppförda tillbyggnaden. Vad X anför om att han från en tjänsteman vid kommunen upplevt sig fått en accept för det justerade utförandet av tillbyggnaden förändrar inte Mark- och miljööverdomstolens bedömning i denna del.

Eftersom bygglov inte kan meddelas i efterhand har nämnden haft rätt att förelägga X att vidta rättelse. Med bifall till nämndens yrkande ska därför nämndens beslut den 5 februari 2008 om att avslå Xs ansökan om bygglov och förelägga honom att vid vite justera byggnaden stå fast.

Den åtgärd som X har förelagts att vidta är relativt omfattande. Med hänsyn härtill ska tidpunkten för när föreläggandet ska ha efterkommit justeras till senast sex månader efter det att denna dom vunnit laga kraft.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsråden Gösta Ihrfelt, referent, och Malin Wik samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Linda Grahl.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-10-02
meddelad i
Umeå

Mål nr P 2922-13

KLAGANDE
X

MOTPART
Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun
Rådstugatan 11
971 85 Luleå

ÖVERKLAGAT BESLUT
Länsstyrelsen i Norrbottens läns beslut 2011-05-06 i ärende nr 403-12588-09, se bilaga 1

SAKEN
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus m.m, X

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen i Norrbottens läns beslut undanröjer mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommuns beslut 2007-12-04 (§ 233 ärende L 1103/07) samt 2008-02-05 (§ 45 ärende L 1103/07) och återförvisar målet till Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun för fortsatt handläggning.

Dok.Id 232098

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut.

X har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har i huvudsak gjort följande tillägg och förtydliganden.

Nämnden anser att hela tillbyggnaden har anlagts betydligt högre än vad som har angivits i ursprungligt lov. Av lovansökan från den 6 april 2006 framgår tydligt att byggnaden ska utföras i ett plan med källare. Innan byggnadens utförande ändrades till att omfatta två plan borde det ändrade utförandet ha prövats genom en ny bygglovsansökan. Tillbyggnaden saknar därför i sitt nuvarande utförande bygglov.

Enligt nämndens bedömning av byggnadens överensstämmelse med gällande detaljplan kan byggnadens utförande om två våningar inte betraktas som en liten avvikelse från detaljplanen. Det ursprungliga bygglovet från den 24 juli 2006 innefattade ett plan med källare med en maximal byggnadshöjd om tre meter över markens medelnivå. Länsstyrelsen konstaterade vid sin prövning att byggnaden avvek kraftigt från lämnat lov.

Obekräftade uppgifter eller skisser från en tjänsteman vid kommunen som åberopats som stöd för **Xs** uppfattning ska enligt nämndens mening inte beaktas av domstolen. Mark- och miljödomstolens slutsats att nämnden vid lovprövningen 2006 har medgivit byggnad i två plan är grundlöst.

X har i huvudsak gjort följande förtydliganden och tillägg.

Hans ansökan om bygglov avsåg en mindre tillbyggnad av hans fritidshus. Tillbyggnaden skulle utföras i två plan. Ett suterrängplan och ett övre plan. Det är också vad nämnden beviljade i bygglovet år 2006. Han tvingades sedan lyfta upp tillbyggnaden när markförhållandena (berg under markytan) inte medgav så djup grundläggning som var avsett. Detta förändrar inte att det fortfarande var en tillbyggnad i två plan som han utförde och hade lov till.

När grundläggningsproblemen uppstod tog han genom sin son kontakt med en tjänsteman vid kommunen för att klara ut hur byggnationen skulle genomföras. Den kontakten ledde bland annat till att han sänkte våningshöjden för det övre planet och ändrade takvinkeln. Åtgärderna gjordes för att minska yttertaket höjdskillnad mot den befintliga byggnaden som var en följd av den högre grundläggningsnivån för tillbyggnaden.

Han upplevde sig ha fått accept för detta justerade utförande av tjänstemannen. Denne krävde inte någon ny bygglovsansökan för det justerade utförandet. Han uppfattade att tjänstemannen hade behörighet och kunde medge detta som en liten avvikelse från bygglovet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av handlingarna i målet framgår att nämndens beslut den 4 december 2007 (§ 233 i ärende L 1103/07) inte kunnat delges **X** och att nämnden därför i beslut den 5 februari 2008 (§ 45 i ärende L 1103/07) på nytt avslagit **Xs** ansökan om bygglov och förelagt honom att vid vite justera byggnaden i enlighet med gällande bygglov. Det är det sistnämnda beslutet som **X** har överklagat till länsstyrelsen och det är således detta beslut som är föremål för Mark- och miljööverdomstolens prövning.

X har i Mark- och miljööverdomstolen åberopat skriftlig bevisning samt uppspelning av förhör hållna vid mark- och miljödomstolen. Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av åberopad bevisning.

Som mark- och miljödomstolen har konstaterat är det äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, som ska tillämpas i målet.

För den aktuella fastigheten gäller en byggnadsplan som fastställdes i maj 1966. Av planen framgår bl.a. att huvudbyggnaden inte får uppföras med mer än en våning och att byggnadshöjden inte får överskrida tre meter. Enligt 17 kap. 4 § ÄPBL ska byggnadsplaner gälla som detaljplaner som antagits med stöd av ÄPBL. Enligt 8 kap. 11 § ÄPBL är en förutsättning för bifall till en ansökan om bygglov för åtgärder inom områden med detaljplan att åtgärden inte strider mot detaljplanen.

Det bygglov som beviljades den 24 juli 2006 omfattar en fyra meter lång tillbyggnad med samma bredd och takutformning som den befintliga byggnaden. Därtill omfattar bygglovet ett nedre plan, delvis beläget under mark och sex meter långt, som i ritningar till bygglovsansökan angetts som källare. Den bygglovsgivna tillbyggnaden, i den del som angetts som källare, upptar en byggnadsarea av 30 kvadratmeter. Tillbyggnadens övre plan omfattar 20 kvadratmeter bruttoarea. Den bygglovsgivna byggnadshöjden kan inte med någon större säkerhet utläsas av det otydliga och motsägelsefulla ritningsunderlaget. Tillbyggnadens tak är dock ritat som en rak förlängning av taket på befintlig byggnad.

Mark- och miljööverdomstolen har tagit del av de foton som tagits av mark- och miljödomstolen vid domstolens undersökning på platsen den 16 juni 2015, se bilder nedan. Mark- och miljööverdomstolen kan, utifrån dessa foton, konstatera att tillbyggnaden numera inte utgör en rak förlängning av taket på befintlig byggnad, såsom angetts i bygglovsansökan. Istället är tillbyggnaden numera högre än den befintliga byggnaden. Det har i målet framkommit att orsaken till detta varit att det vid genomförandet av byggnationen upptäckts att markförhållandena (berg under markyta) inte medgav så djup grundläggning som var avsett i bygglovsansökan. Tillbyggnaden har därför lyfts upp och således blivit högre än befintlig byggnad. Av fotona framgår

att byggnadshöjden på tillbyggnaden överstiger fyra meter. Utifrån dessa foton kan Mark- och miljööverdomstolen också konstatera att tillbyggnaden inte omfattar någon källare utan att det som i ritningar angetts som källare i stället utgörs av ett nedre plan och att tillbyggnaden således omfattar två våningar.



Bild 1 - fasad mot norr (mot Svedjebergsvägen)



Bild 2 - fasad mot öster

Sammanfattningsvis gör Mark- och miljööverdomstolen bedömningen att den uppförda tillbyggnaden inte överensstämmer med bygglovets av den 24 juli 2006.

Då den uppförda tillbyggnaden, enligt Mark- och miljööverdomstolen, inte är utförd i enlighet med gällande bygglov har domstolen att ta ställning till om X kan beviljas bygglov i efterhand i enlighet med den ansökan som han lämnade in den 7 november 2007 och som avslögs genom det nu överklagade beslutet. Ansökan får anses avse bygglov i efterhand av den tillbyggnad som nu är uppförd.

Såsom tidigare redovisats innebär detaljplanen att byggnad inte får uppföras med mer än en våning och att byggnadshöjden inte får överskrida tre meter. Den tillbyggnad som uppförts, och för vilken det söks bygglov i efterhand, avviker från detaljplanen vad gäller såväl våningsantal som byggnadshöjd.

Frågan är då om avvikelserna från detaljplanen kan anses utgöra sådana mindre avvikelser som gör att bygglov ändå kan beviljas (8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL). Högsta förvaltningsdomstolen har i flera avgöranden (t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II samt RÅ 1990 ref. 91 I och II) uttalat att frågan om avvikelse från en plan är att anse som mindre bör bedömas inte endast utifrån absoluta mått och tal utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter. Frågan om vad som avses med uttrycket mindre avvikelse har även behandlats i förarbetena till ÄPBL (prop. 1985/86:1 s. 714). Där nämns som exempel på mindre avvikelse placering av en byggnad någon meter in på s.k. punktprickad mark, överskridande av högsta tillåtna byggnadshöjd som påkallats av byggnadstekniska skäl eller andra skäl samt överskridande av tillåten byggnadsarea för att en bättre planlösning ska kunna uppnås.

De omständigheter som i detta mål har anförts till stöd för att byggnadshöjden skulle innebära en mindre avvikelse är i huvudsak att överskridande av höjden är påkallad av byggnadstekniska skäl då entreprenören, som skulle utföra tillbyggnaden, träffade på berg vid utschaktning och därmed var tvungen att höja tillbyggnaden.

Mark- och miljööverdomstolen finner att orsaken till att byggnadens höjd har överskridit den gräns som gäller enligt detaljplanen visserligen har sin grund i

byggnadstekniska skäl men att avvikelserna är alltför stora för att kunna betecknas som en mindre avvikelse. När det gäller avvikelserna från våningsantalet framgår av praxis (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens avgörande av den 20 februari 2013 i mål nr P 8789-12) att en sådan avvikelse inte betraktas som en mindre avvikelse i den mening som avses i 8 kap. 11 § sjätte stycket ÄPBL.

Mark- och miljööverdomstolen finner således, med hänvisning till det ovan anförda, att tillbyggnaden avviker från detaljplanen och att avvikelserna gällande byggnadshöjd och våningsantal inte kan bedömas som mindre avvikelser. Bygglov i efterhand kan därför inte medges för den uppförda tillbyggnaden. Vad X anför om att han från en tjänsteman vid kommunen upplevt sig fått en accept för det justerade utförandet av tillbyggnaden förändrar inte Mark- och miljööverdomstolens bedömning i denna del.

Eftersom bygglov inte kan meddelas i efterhand har nämnden haft rätt att förelägga X att vidta rättelse. Med bifall till nämndens yrkande ska därför nämndens beslut den 5 februari 2008 om att avslå Xs ansökan om bygglov och förelägga honom att vid vite justera byggnaden stå fast.

Den åtgärd som X har förelagts att vidta är relativt omfattande. Med hänsyn härtill ska tidpunkten för när föreläggandet ska ha efterkommit justeras till senast sex månader efter det att denna dom vunnit laga kraft.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsråden Gösta Ihrfelt, referent, och Malin Wik samt tekniska rådet Tommy Åström.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Linda Grahl.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-10-02
meddelad i
Umeå

Mål nr P 2922-13

KLAGANDE
X

MOTPART
Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun
Rådstugatan 11
971 85 Luleå

ÖVERKLAGAT BESLUT
Länsstyrelsen i Norrbottens läns beslut 2011-05-06 i ärende nr 403-12588-09, se bilaga 1

SAKEN
Bygglov för tillbyggnad av fritidshus m.m, X

DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen i Norrbottens läns beslut undanröjer mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommuns beslut 2007-12-04 (§ 233 ärende L 1103/07) samt 2008-02-05 (§ 45 ärende L 1103/07) och återförvisar målet till Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun för fortsatt handläggning.

Dok.Id 232098

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138	Nygatan 45	090-17 21 00	090-77 18 30	måndag – fredag
901 04 Umeå		E-post: mmd.umea@dom.se		09:00-12:00
		www.domstol.se		13:00-15:00

BAKGRUND

X äger fastigheten X. Den 24 juli 2006 beslutade Byggnadsnämnden i Luleå kommun (nedan byggnadsnämnden) att bevilja bygglov för en tillbyggnad av det befintliga fritidshuset på fastigheten.

Den 19 oktober 2007 inkom en anmälan om att bygget inte utfördes i enlighet med det gällande bygglovet. Efter besök på platsen konstaterade byggnadsnämnden att den uppförda byggnaden inte överensstämde med bygglovet. Byggnadsnämnden beslutade därför att vid vite om 50 000 kr förbjuda det pågående byggnadsarbetet på fastigheten.

Den 7 november 2007 ansökte X om bygglov i efterhand för tillbyggnaden i nytt utförande. Den 5 februari 2008 beslutade nämnden att avslå ansökan. Beslutet innehöll även ett föreläggande att justera byggnaden i enlighet med gällande bygglov. Föreläggandet förenades med löpande vite om 20 000 kr.

X överklagade byggnadsnämndens beslut till Länsstyrelsen i Norrbottens län. Länsstyrelsen avslag överklagandet beträffande bygglov men ändrade vitesföreläggande på så sätt tiden för justeringen förlängdes.

YRKANDEN M.M

X har yrkat

1. att den tillbyggnad som är uppförd ska anses vara en acceptabel avvikelse från det bygglov som beviljats 2006, eller i andra hand
2. att bygglov ska beviljas i efterhand i enlighet med ansökningshandlingarna från 2007, eller i vart fall
3. att vitet för åtgärdsföreläggandet ska bestämmas till fyra gånger den normala bygglovsavgiften, och att tiden för att uppfylla föreläggandet ska förlängas med minst sex månader.

Byggnadsnämnden har bestritt ändring av länsstyrelsens beslut.

UTVECKLING AV TALAN*X*

1970 fick hans far bygglov för ett fritidshus i 1½ -plan på fastigheten. Detta bygglov meddelades i strid med detaljplanen för området från 1966 som angav att endast 1-planshus fick byggas med max bygghöjd om 3 m. I början av 1980-talet fick hans far även bygglov för uppförande av en ny timring i 1-plan, vilket även det hade en högre bygghöjd än de 3 m som stipuleras i detaljplanen. 2006 ansökte och fick han bygglov för att bygga ut denna byggnad med sovrum i markplan och gillestuga/TV-rum i suterrängplan.

Bygglovet gick dock inte att följa eftersom entreprenören, som skulle utföra utbyggnaden, efter ca 2 m utschaktning på djupet träffade på berg. Då det endast fattades 0,5 m för att uppfylla bygglovet ansåg de att detta dock var en mindre avvikelse som de kunde kompensera senare. Entreprenören har dock varit tvungen att höja suterrängplanets bygghöjd från 2,2 m till 2,7 m för att kunna ansluta gillestugan i suterrängplanet till den öppning som gjorts i det befintliga huset. Totalt hade avvikelsen blivit drygt 1 m i bygghöjd mot bygglovet.

Xs son XX tog kontakt med stadsarkitekt BL som gav en beskrivning på hur problemet kunde lösas. Yttertakets höjd skulle sänkas och takhöjden i markplan (övre planet) skulle därmed sänkas från full ståhöjd om 2,2 m till betydligt lägre. Takvinkeln på tillbyggnaden ändrades från 22 grader enligt 2006 bygglov till 26 grader för att minska byggnadshöjden med 70 cm från drygt 4 m till 3,35 m mellan takfot och betongsockel. 26 grader bedömdes som maximal avvikelse mot huvudbyggnads takvinkel om 22 grader. Ur estetisk synvinkel kan inte takvinkeln på tillbyggnaden ökas ytterligare. Dessutom skulle en ännu större takvinkel göra att användningen av sovrum i markplan (övre planet) försvåras genom att takhöjden där trappan kommer upp från ursprungsbyggnaden skulle bli mindre än 1,5 m och omöjliggör sovrummet som boyta. Innertaket ändrades dock till snedtak med sidoinnerväggar om max 1,5 m höjd. Byggavvikelsen ändrades därmed från 1 m till 30 cm i förhållande till det ursprungliga bygglovet vilket enligt BL var en acceptabel avvikelse. Bygghöjden för området är enligt den nya

praxisen för området 3,5 m, i enlighet med svensk byggnorm och bygghöjdsdefinitionen har ändrats från taknock till takfot på grund av nya byggnormer med 40 cm isolering i tak och 20 cm i golv samt krav på luftspalter etc. under tak. XX uppfattade detta som ett delegationsbeslut av BL, som borde ha kunnat lämna detta då han tidigare beviljat 2006-års bygglov. Byggnadshöjden måste beräknas på samma sätt som i tidigare beviljat bygglov och på det sätt som BL uppgett, dvs där takfotens nedre del skär ytterväggen.

XX gav därför byggfirman order om att ändra byggnaden till 1½-plan i suterräng och att byggnivån skall sänkas med nära 1 m. Det övre planet i tillbyggnaden har nu en takhöjd på 220. XX skickade även skriftligen in de ändringar av bygglovet, som han ansåg redan hade godkänts av BL. Eftersom det rörde sig om mindre ändringar av ett befintligt bygglov under pågående byggnation har dessa kunnat tas på tjänstemannanivå.

Det ursprungliga bygglovet var en tillbyggnad av suterrängkaraktär. Den färdiga tillbyggnaden är fortfarande, efter avvikelser från bygglovet, av suterrängkaraktär med en våning i markplan och en våning i källarplan. Bygglovet från 2006 är byggnadshöjden i medel 4.75 m. Byggnadshöjden för ursprungsbyggnaden enligt bygglov är 2.5 m från sockel till takfot. Bygghöjden för hörnen i tillbyggnaden är därmed enligt bygglovet 2.5 m respektive 5.5 m. Eftersom på långsidan byggnadshöjden snabbt ökar från 2.5 m till 5.5 m innan dörren blir medelbyggnadshöjden $(2.5 + 5.5\text{m})/2 = 4.0$ m på godkänt bygglov av 2006. En ännu högre byggnadshöjden = 4.4 m om man gör beräkning enligt Boverkets instruktioner. Eftersom PBL förskriver att om tidigare bygglov godkänt avvikelser mot detaljplan så ska även de nya avvikelserna i 2007-års bygglov godkännas.

De tre bygglov som beviljats på fastigheten har alla stridit mot detaljplanen beträffande byggnadshöjd och då ska även nya och ändrade bygglov godkännas. Det är omöjligt att följa 1966-års detaljplan på grund av bygghöjden. Detaljplanen upprättades i tron att fritidshus skulle bestå av hopspikade sockerlådor utan isolering.

Det finns andra byggnader i området som också avviker från detaljplanen men som fått bygglov i efterhand. Då ska även hans nya bygglov godkännas med avvikelser eftersom kommunen ska behandla sina medborgare lika. Vid enkla avvikelser kan ansökas och beviljas muntligt vilket även skett med BL.

Eftersom han agerat i god tro är föreläggande om rivning oskäligt. Det är inte proportionerligt i förhållande till överträdelsen. Han kunde varken påverka eller förutse avvikelsen mot bygglovet och det förelagda vitet är därför oskäligt. Vitesbeloppet ska enligt norm sättas till fyrdubbla bygglovsavgiften som då var 1 024 kr.

Byggnadsnämnden

Bygglovet som beviljades år 2006 avsåg tillbyggnad i en våning med en byggnadshöjd på maximalt 3 meter och var därför inte planstridigt. Beslutet kunde därför tas på tjänstemannanivå. Tjänstemännen har inte delegation att göra avsteg från planbestämmelserna. Det finns, såvitt känt, inte någon etablerad praxis om att vissa avvikelser mot detaljplan alltid betraktas som mindre avvikelser i det aktuella området. En bedömning görs från fall till fall. Den uppförda byggnationen kan inte ses som en mindre avvikelse från detaljplanens bestämmelser.

Att andra bygglov i området än det nu aktuella kan ha beviljats i strid mot detaljplanens bestämmelser innebär inte att alla bygglovsansökningar ska godkännas.

Vitet är bestämt enligt den praxis som gäller och bör vara löpande till dess ändring är genomförd. Det är angeläget att vitet fungerar pådrivande för att den förelagda åtgärden ska vidtas. Med hänsyn till svårigheterna att få tag i hantverkare i Luleåområdet i dagsläget är det dock rimligt att tiden för fullgörande av föreläggandet förlängs.

UTREDNINGEN

XX har hörts på Xs begäran. Han har uppgett i huvudsak följande. Det var byggarnas egna initiativ att resa byggnaden på höjden då de inte kom ner i marken ordentligt. Han besökte därefter BL på hans arbetsrum för att förklara läge. BL sa åt honom öka taklutningen och sänka innertakshöjden till 150 cm i hörnet. Om även höjden vid ett visst avstånd från väggen var 180 cm skulle det räknas som en 1½-planslösning. BL ritade på ett papper hur det skulle se ut och detta följdes till punkt och pricka. BL sa även att det gick bra att mäta höjden till den nedersta brädan i taket (takfot) och att bygghöjden dit skulle vara 3,30 cm plus/minus 10 % vilket brukar accepteras. Det är därför de la på en extra bräda undertill. BL sa att bygglov skulle beviljas om de gjorde ändringarna han föreslagit.

HH som varit ordförande i samfällighetsföreningen i området har hörts på Xs begäran. Han har uppgett i huvudsak följande. Beträffande Xs utbyggnad så finns det inte några boende i grannskapet som har haft några synpunkter på den. Det finns flera exempel i området där bygglov har beviljats för tillbyggnader i två plan. Det finns även flera byggnader i området som är högre än de 3 meterna som sägs i detaljplanen. Det har varit en del turbulens i området då vissa fått bygglov och andra inte.

LW som hörts på Xs begäran har uppgett i korthet följande. Han engagerade sig i ärendet 2008 då han insåg att X blivit dåligt behandlad av den politiska ledningen i Luleå. Dåvarande ordförnaden i byggnadsnämnden ville statuera ett exempel med X. Han har därför skickat en skrivelse till nuvarande och dåvarande kommunalråd.

X har gett in ett stort antal handlingar i målet men särskilt åberopat

1. Diverse bygglovshandlingar och fotografier avseende andra fastigheter i området (bilagor till ab 4, ab 14 och ab 16).

2. Förslag till byggnadsplanebestämmelser för fritidsområde å Kalaxhalvön i Nederluleå socken och kommun av Norrbottens län (bilaga till ab 4).
3. Skiss av stadsarkitekt BL (bilaga till ab 4, ”bevis nr. 9”).
4. Skisser av tillbyggnaden, ab 41,42.

Mark- och miljödomstolen har vidtagit undersökning på platsen, se aktbilaga 34.

DOMSKÄL

De frågeställningar som är aktuella att pröva i målet är i första hand frågan om den uppförda byggnaden är i enlighet med det bygglov som meddelats den 24 juli 2006 vilket skulle få till följd att föreläggandet om rättelse saknat grund. Om så inte är fallet ska domstolen därefter pröva om bygglov kan beviljas enligt den ansökan om bygglov i efterhand som inkom till byggnadsnämnden den 7 november 2007 och som avslogs av byggnadsnämnden den 5 februari 2008. Därefter ska frågan om riktigheten av byggnadsnämndens föreläggande till X att justera befintlig uppförd tillbyggnad till i enlighet med det bygglov som meddelats den 24 juli 2006 prövas.

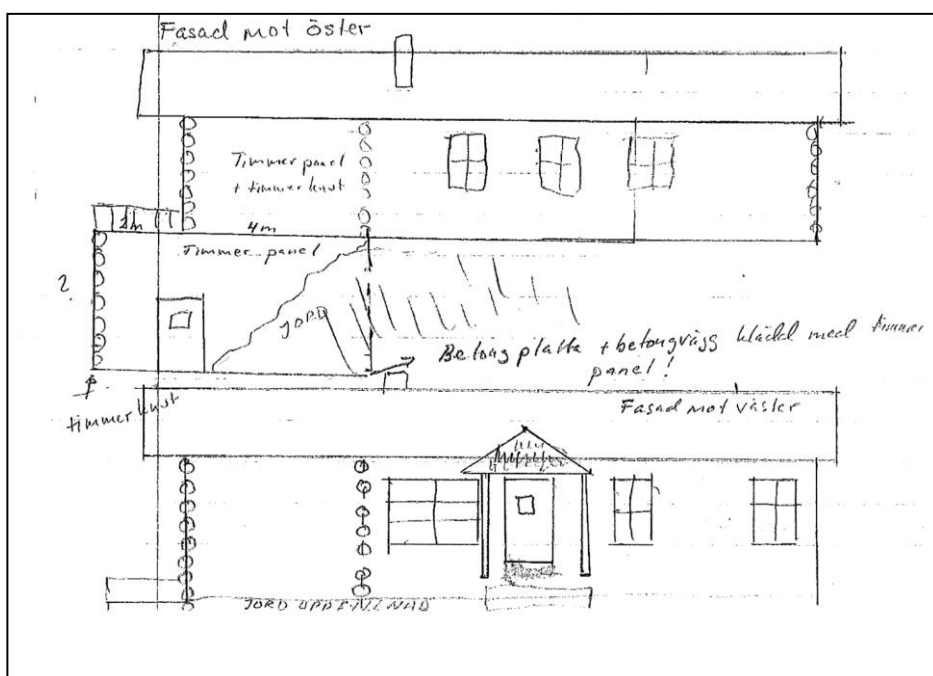
För att kunna ta ställning till dessa frågor måste domstolen bedöma innebörden av det bygglov som beviljats X den 24 juli 2006 (jfr mark- och miljööverdomstolens dom 2015-09-23 i mål P 4408-15).

Domstolen kan enbart pröva de överklagade besluten och kan därför i frågan om bygglov kan beviljas i efterhand inte ta ställning till något annat utförande av tillbyggnaden än det som kan anses innefattas i 2007 års bygglovansökan.

Eftersom handläggningen av både tillsyns- och bygglovsfrågan påbörjats före den 2 maj 2011 ska äldre plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL) och äldre plan- och byggförordningen (1987:383, ÄPBF) tillämpas.

Xs beviljade bygglov från 2006

Inledningsvis konstaterar domstolen att ritningarna till Xs bygglovansökan år 2006 inte är fackmannamässigt utförda. De är mycket ofullständiga och svårtolkade. Någon nybyggnadskarta eller motsvarande som redovisar befintliga markhöjder fanns inte och inte heller någon sektion eller höjdsatt situationsplan som visar avsedda markhöjder. Enligt 8 kap. 20 § ÄPBL ska en bygglovsansökan innehålla de ritningar, beskrivningar och uppgifter i övrigt som behövs för prövningen. Om ansökningshandlingarna är ofullständiga får byggnadsnämnden förelägga sökanden att avhjälpa bristerna inom en viss tid.

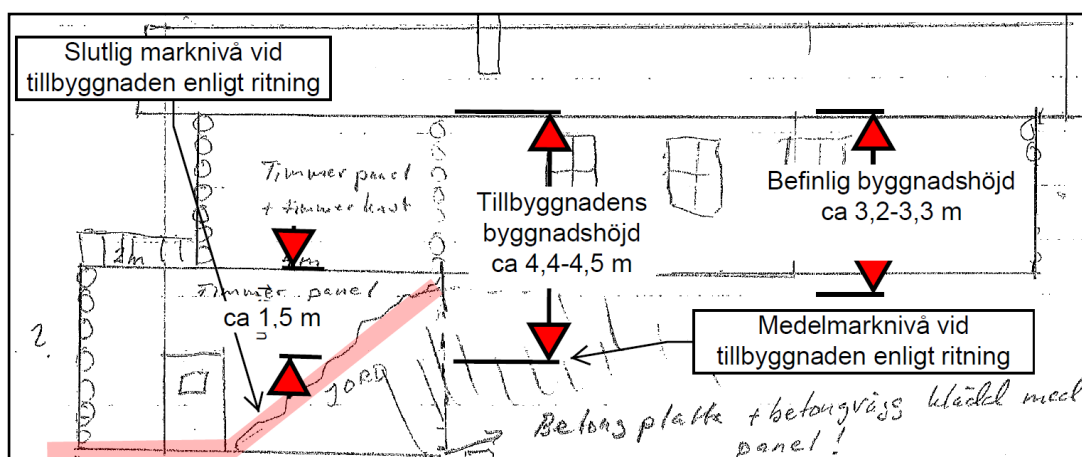


Del av bygglovsritning daterad 6 april 2006.

Av handlingarna i målet framgår att byggnadsnämnden den 18 maj 2006 har anmodat X att komplettera bygglovansökan bland annat med ett bättre ritningsunderlag. Trots att X inte därefter kompletterat sin ansökan beviljade byggnadsnämnden ändå bygglov på de undermåliga handlingarna. Detta förfarande medför enligt domstolens mening att det skapats ett utrymme för oklarhet i fråga om bygglovets egentliga innebörd.

Som domstolen tolkar bygglovet från 2006 omfattar det en 4 m lång tillbyggnad med samma bredd och takutformning som den befintliga byggnaden. Därtill omfattar bygglovet ett 6 m långt och lika brett nedre plan, delvis beläget under mark. Den bygglovgivna tillbyggnaden upptar i det nedre planet en byggnadsarea av ca 30 m². Tillbyggnadens övre plan är ca 20 m². Den bygglovgivna byggnadshöjden är inte måttsett på ritningsunderlaget men tillbyggnadens tak är ritat som en rak förlängning av taket på befintlig byggnad.

Domstolen bedömer utifrån iakttagelserna vid undersökningen att den äldre delen av fritidshuset har en byggnadshöjd på ca 3,2-3,3 m från den medelmarknivå runt byggnaden som domstolen bedömer rådde innan 2006 års bygglov. Med utgångspunkt från detta och de slutligt avsedda markhöjder mot tillbyggnaden som redovisas på 2006 års bygglovritning bedömer domstolen att den bygglovgivna tillbyggnaden på den beräkningsgrundande fasaden mot nordost skulle fått en byggnadshöjd på ca 4,4-4,5 m över den slutligt avsedda medelmarknivån vid tillbyggnaden.

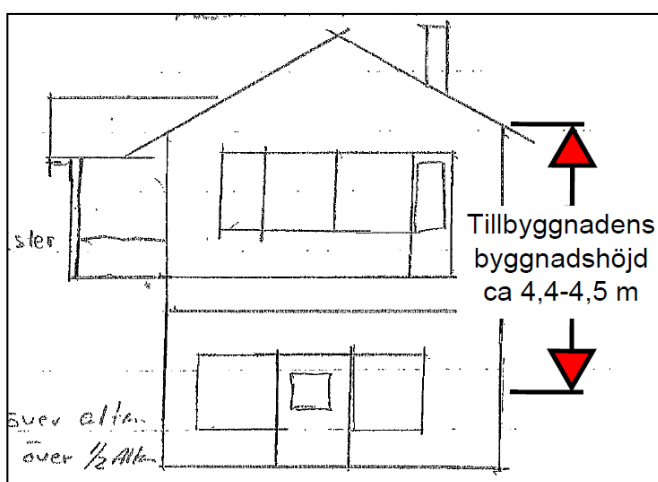


Del av 2006 års bygglovritning, med domstolens noteringar

Det är oklart om den bygglovsgivna tillbyggnaden avser ett våningsplan eller två. Det plan som på bygglovritningen betecknas "källare" skulle kunna betraktas enbart som en källare, d.v.s. inte som en våning. Utbyggnaden enligt 2006 års bygglov skulle då kunna betraktas som en envåningsbyggnad. Detta är dock inte givet.

Källare ska enligt 9 § ÄPBF räknas som våning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Enligt bygglovritningen (se ovan) sluttar den avsedda färdiga marknivån kraftigt från befintlig marknivå vid den befintliga byggnaden ner till källarplanets golvnivå mot tillbyggnadens gavelsida. Det innebär att golvet översida i våningen ovanför enligt bygglovritningen torde hamna ca 1,5 m eller mer över medelmarknivån vid tillbyggnaden. Därmed skulle även källarplanet räknats som en (suterräng-)våning.

Enligt bilaga 3 till Boverkets allmänna råd 1995:3 om tillämpningen av PBF m.m. avses med begreppet sluttningsvåning (eller suterrängvåning) en våning där rumsgolvet i våningen utefter minst en fönstervägg ligger i nivå med eller över omgivande mark. 2006 års bygglovritning får uppfattas som att så skulle ha blivit fallet på tillbyggnadens gavel, där det nedre planet har två stora fönster och en dörr, betecknad ”balkongdörr”.



Del av 2006 års bygglovritning föreställande tillbyggnadens gavelfasad, med tillägg av domstolens notering

Visserligen bedömer domstolen utifrån de på plats iakttagna höjdförhållandena på fastigheten att det skulle ha varit förenat med betydande praktiska svårigheter (och kostnader) att anpassa marknivån med urgrävningar och utföra tillbyggnaden så att en användbar suterrängvåning faktiskt skulle kunna åstadkommas i tillbyggnadens nedre plan. Inte desto mindre är det en sådan tillbyggnad som sökts och som har beviljats bygglov 2006. Utifrån det bristfälliga underlag som byggnadsnämnden

ändå godtagit bedömer domstolen att den bygglovgivna tillbyggnaden enligt 2006 års bygglov avser två våningar.

Sammanfattningsvis finner domstolen att 2006 års bygglov får anses omfatta en tillbyggnad med 30 m² byggnadsarea i ett nedre plan plus 20 m² bruttoarea i ett övre plan. Den bygglovgivna tillbyggnaden har en byggnadshöjd på ca 4,4-4,5 m och innehåller två våningar. Detta innebär avvikelser från gällande detaljplan vilken medger en byggnadshöjd på högst 3,0 m och endast en våning.

Är den uppförda byggnaden utförd i enlighet med 2006-års bygglov?

Utiifrån ingivna handlingar, fotografier och undersökning på plats samt vad som framkommit vid sammanträdet i målet finner domstolen att tillbyggnaden omfattar ca 20 m² byggnadsarea och har utförts i två våningar med vardera ca 20 m². Byggnadshöjden för tillbyggnaden på den beräkningsgrundande fasaden närmast mot angränsande väg är ca 4,4-4,5 meter med beaktande av den marknivå som faktiskt utförts vid tillbyggnaden. Ytterdörren på tillbyggnadens nordöstra sida har ersatts av ett fönster.

Den väsentliga skillnaden mot 2006 års bygglov är således att tillbyggnaden förlagts på en högre marknivå än vad som angetts i bygglovet. Byggnadshöjden blir därmed utseendemässigt mera framträdande och tillbyggnaden höjer sig över den äldre befintliga byggnaden på ett sätt som inte var avsett.

Byggnadshöjden för tillbyggnaden är emellertid i sig inte högre än vad som skulle ha blivit följden av 2006 års bygglov. Tillbyggnaden är inte större än vad som medgavs i 2006 års bygglov utan har ca 10 m² mindre byggnadsarea. Antalet våningar är fortfarande två.

Mark- och miljödomstolen finner således att det faktiska utförandet avviker mot 2006 års bygglov när det gäller den färdiga tillbyggnadens höjdplicering och utseende i förhållande till den äldre byggnaden. När det gäller tillbyggnadens

storlek, byggnadshöjd och våningsantal får emellertid utförandet anses inrymmas i vad som medgavs i 2006 års bygglov.

När det gäller de mer principiella och planavvikande egenskaperna hos tillbyggnaden i fråga om byggnadshöjd och våningsantal är dessa således planstridiga, men i enlighet med 2006 års bygglov. Sammantaget är dock tillbyggnaden utförd avvikande från meddelat bygglov. Avvikelserna gäller främst utseendemässiga förändringar av tillbyggnaden och dess förhållande till den befintliga byggnaden.

Kan X beviljas bygglov i efterhand?

Då den uppförda byggnaden inte är utförd i enlighet med gällande bygglov ska mark- och miljödomstolen ta ställning till Xs i andra hand framställda yrkande att bevilja bygglov i efterhand i enlighet med den ansökan som lämnades in den 7 november 2007 och som avslogs genom det överklagade beslutet. X har förklarat att ansökan avser bygglov i efterhand av den tillbyggnad som nu är uppförd, men inte för den tillbyggnad som då hade börjat uppföras. Han har uppgett att bland annat takhöjden i det övre planet, på inrådan av dåvarande stadsarkitekt BL, sänktes innan byggnationen avslutades.

De bygglovsritningar som bifogats ansökan är av ännu sämre kvalitet än de som utgör 2006-års bygglov, eftersom de förändringar som ansökan avser är inritade direkt på den gamla ritningen. Av ritningen kan dock utläsas att tillbyggnaden förskjuts i höjdlid på så sätt att det som tidigare varit källar- eller suterrängplan nu ligger endast något under den tänkta omgivande marknivån och att tillbyggnaden därför, istället för att få samma taknivå som den ursprungliga byggnaden, höjer sig över den.

Byggnadsnämnden motiverade sitt avslag till bygglov i efterhand med hänvisning till avvikelser från detaljplan. Som domstolen ovan har konstaterat har avvikelser från de i detaljplanen aktuella begränsningarna om antal våningar och byggnadshöjd redan accepterats av byggnadsnämnden 2006 för en tillbyggnad på samma plats,

dessutom med något större byggarea. Ansökan om bygglov i efterhand inkom inom det lovets giltighetstid.

Enligt allmänna förvaltningsrättsliga principer får som regel inte gynnande förvaltningsbeslut ändras till den enskildes nackdel. Denna huvudregel, som enligt domstolens bedömning är tillämplig för bygglovet som meddelats år 2006, gäller även om byggnadsnämnden fattat beslutet på felaktiga antaganden om att lovet var i enlighet med planbestämmelserna. Med beaktande av principen om gynnande förvaltningsbesluts negativa rättskraft torde det inte vara möjligt att med hänvisning endast till samma detaljplanebestämmelser, avslå ett lika planstridigt bygglov i efterhand på samma plats, på grund av samma avvikelser (jfr RÅ 1984 2:9).

Mark- och miljödomstolen anser således att ansökan om bygglov i efterhand för den nu aktuella tillbyggnaden kan bifallas trots att den är planstridig. Tillbyggnadens förskjutning i höjdded bör i förhållande till det bygglov som beviljats år 2006 och med hänsyn till tillbyggnadens begränsade storlek betraktas som en mindre avvikelse från detaljplanen. Avvikelsen i den delen får anses ha enbart en utseendemässig lokal inverkan på byggnadens närmaste omgivning och inte medföra någon förändring i synen på detaljplanens bestämmelser.

Huruvida bygglov ska beviljas, med beaktande av bestämmelserna i övrigt i 3 kap ÄPBL och med hänsyn till de yttranden från grannar som ska inhämtas enligt 8 kap. 22 § ÄPBL, bör emellertid prövas av byggnadsnämnden som första instans. Ärendet ska därför återförvisas till byggnadsnämnden för fortsatt handläggning.

Ska föreläggandet ändras?

Enligt 10 kap. 1 § ÄPBL ska byggnadsnämnden se till att det som utförts utan lov ska undanröjas eller rättas om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand. En ansökan om lov i efterhand måste prövas senast i samband med att föreläggande om rättelse meddelas (se RÅ 1995 ref. 36).

Med hänsyn till att mark- och miljödomstolen anser att förutsättningarna för att bevilja bygglov i efterhand återigen måste prövas av byggnadsnämnden finns det skäl att upphäva föreläggandet om att vidta rättelse.

Det bör påpekas att det undermåliga ritningsunderlaget till 2006-års bygglov innebär att det är förenat med betydande svårigheter att låta enbart dessa utgöra underlag för ett föreläggande på så sätt som byggnadsnämnden gjort. Det är nämligen tveksamt om ett sådant föreläggande kan anses ha tillräcklig precision för att den förelagda ska kunna efterfölja detta på ett rättssäkert sätt (jfr RÅ 1990 ref 39).

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 23 oktober 2015.

Jon Karlsson

Lars-Göran Boström

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Jon Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Lars-Göran Boström.