

byggnadsarean med 22,5 m², vilket motsvarar drygt 18 procent. Avvikelsen kan inte betraktas som liten. Att den sökta åtgärden redan är utförd saknar betydelse vid prövningen av om bygglov ska ges. Det allmänna intresset av principen om regelefterlevnad och betydelsen av detaljplaner står mot det enskilda intresset av att undgå rivning av åtgärder utförda utan tillstånd. I detta fall kan inte avvikelsernas karaktär, dess begränsade påverkan på omgivningen och anledningen till avvikelsen bedömas väga tyngre än det allmänna intresset av att åtgärden uppfyller gällande lagkrav och följer det tidigare beviljade bygglovet. Det saknas grund för påståendet att hela huset behöver rivras för att vidta rättelsen av avvikelsen. Det är inte fråga om ett sådant område där kommunen systematiskt medgett dispenser för samma slags avvikelser för flertalet fastigheter i området, varken före den äldre plan- och bygglagens (1987:10), ÄPBL, ikraftträdande eller därefter. I förarbetena finns endast stöd för att sådana avvikelser som godtagits med stöd av det dispensförfarande som gällde före ÄPBL kan medföra att återstående fastigheter ska beviljas liknande avvikelser. Nämnden medger som regel inte avvikelse vid nybyggnation.

□□□), □□ och □□ har anfört att de anser att avvikelsen är liten och att bygglovet bör beviljas. □□:har tillagt att byggnaden passar in i området och att varken byggnadens storlek eller utformning stör på något sätt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Det är fråga om en ansökan om bygglov för nybyggnad av ett redan uppfört enbostadshus. Fastigheten XXX omfattas av stadsplan S 272 från 1940. Planen gäller som en detaljplan som anses antagen med stöd av ÄPBL. Av planen framgår att högst en tiondel av tomtens yta får bebyggas, men att nämnden i fråga om enplans-byggnad i undantagsfall får medge mindre avvikelse intill en niondel av tomtens yta. Detta innebär att fastigheten som huvudregel får bebyggas med 123,5 m² och i undantagsfall 137 m². Enligt ansökan är enbostadshusets byggnadsarea 146 m², vilket innebär att största tillåtna byggnadsarea överskrids. Bygglov får dock ges även om åtgärden strider mot detaljplanen om avvikelsen är liten och förenlig med planens syfte (se 9 kap. 31 b § PBL).

Inledningsvis kan konstateras att åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte. När det gäller frågan om den sökta åtgärden kan anses utgöra en liten avvikelse konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att planens bestämmelse om utnyttjandegrad innehåller en möjlighet för nämnden att medge undantag för en byggnadsarea upp till en niondel av fastighetens yta, dvs. 137 m². I sitt beslut om bygglov för nybyggnad av enbostadshus den 12 december 2018 har nämnden funnit att sådant planenligt undantag kunnat medges för en byggnad vars placering och utformning är identisk med den nu sökta så när som på ytterväggarnas tjocklek. Utgångspunkten för den fortsatta prövningen är därför att avvikelsen uppgår till 9 m², vilket innebär en procentuell avvikelse om sex procent. Avvikelsen är sett till absoluta tal liten.

En avvikelse bör dock inte endast bedömas utifrån absoluta mått och tal, utan bör ses i förhållande till samtliga föreliggande omständigheter (se t.ex. RÅ 1990 ref. 53 II, RÅ 1990 ref. 91 I, RÅ 1992 ref. 100 och MÖD 2012:43). Fastigheten XXX är en relativt stor fastighet med liten byggrätt. Fastigheten ingår i ett redan utbyggt kvarter med enplansvillor på stora tomter. Det har inte framkommit att den sökta avvikelsen skulle påverka miljöns karaktär i närområdet eller att den skulle innebära några olägenheter för omgivningen. Avvikelsen bedöms inte heller ge någon prejudicerande effekt. Av utredningen framgår det även att nämnden har tillåtit avvikelser i byggnadsarea för flera andra fastigheter i närområdet både vid nybyggnation och för tillbyggnader.

Vid en samlad bedömning av samtliga föreliggande omständigheter anser Mark- och miljööverdomstolen att den överskridna byggnadsarean i detta fall är en liten avvikelse som kan godtas trots att det är fråga om nybyggnad.

Eftersom det i övrigt inte har framkommit hinder mot att bevilja det sökta bygglovet ska mark- och miljödomstolens dom ändras och målet återförvisas till nämnden för beviljande av bygglov enligt ansökan.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Malin Wik, tekniska rådet Mats Kager samt hovrättsråden Katarina Welin och Catharina Adlercreutz, referent.

Föredragande har varit Sofia Gunnarsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-12-05
meddelad i
Nacka

Mål nr P 5100-22

PARTER

Klagande

1. PG
2. ES

Ombud för 1 och 2: Landahl Advokatbyrå KB

Motpart

Byggnadsnämnden i Danderyds kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 20 juni 2022 i ärende nr 403-26965-2022, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Bygglov i efterhand för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten XXX i Danderyds kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

ES och PG har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska bevilja bygglov i efterhand.

Till stöd för sin talan har de anfört sammanfattningsvis följande.

Den avvikelse avseende byggnadsarea som målet gäller är mycket liten, både i relativa och absoluta tal. Den är så pass liten att den inte ens kan uppfattas med blotta ögat. Avvikelsen från det ursprungliga, beviljade, bygglovet har uppkommit till följd av ett förbiseende av entreprenören och har inte inneburit någon fördel för dem. Avvikelsen har tvärtom under nuvarande omständigheter inneburit ett stort problem. Det skulle vara mycket kostsamt för dem att rätta till felet – en kostnad som inte på något sätt står i paritet med avvikelsen beaktat dess karaktär och bakomliggande orsaker. Det vore orimligt att riva en helt ny byggnad enbart på grund av att den råkat bli en tegelsten för bred på respektive fasad. Det skulle innebära en kapitalförstöring utan dess like. De har dessutom ytterst svårt att se vilken faktisk nytta det skulle medföra för det allmänna om de tvingades riva huset.

Med beaktande av samtliga omständigheter i ärendet ska bygglov beviljas i enlighet med ansökan.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad ES och PG anfört i mark- och miljödomstolen. Domstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning med de skäl länsstyrelsen har angett, med följande tillägg.

ES och PG har anfört att det, enligt den intresseavvägning som ska göras vid prövning enligt plan- och bygglagen (2010:900), inte är proportionerligt att neka bygglov i efterhand, eftersom byggnadens något ökade storlek beror på ett misstag av entreprenören och de kan behöva riva huset. Domstolen konstaterar att en bygglovsprövning innebär att en förprövning ska göras, dvs. att det ska bedömas om en åtgärd uppfyller kraven i lagstiftningen innan den är genomförd. Vid en sådan bedömning kan inte hänsyn tas till att åtgärden redan har genomförts. Om så inte var fallet skulle det bli lättare att göra planstridiga åtgärder. Det har inte varit lagstiftarens mening (jfr det av länsstyrelsen hänvisade rättsfallet MÖD 2014:3).

Vad gäller proportionaliteten står i det här fallet det allmänna intresset av principen om regelefterlevnad och betydelsen av detaljplaner mot ett enskilt intresse av att undgå rivning av åtgärder utförda utan tillstånd. Det är viktigt att påminna om att byggherren alltid har ett ansvar för att åtgärden följer givet lov. I detta fall bedöms avvikelens karaktär, dess begränsade påverkan på omgivningen och anledningen till avvikelsen inte väga tyngre än det allmänna intresset av att åtgärden uppfyller gällande lagkrav och följer det tidigare beviljade bygglovet. Huruvida åtgärden utförts utan uppsåt eller oaktsamhet påverkar inte denna bedömning.

Sammanfattningsvis instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 27 december 2022.

Anders Lillienau

Malin Danielsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Lillienau, ordförande, och tekniska rådet Malin Danielsson. Föredragande har varit tingsnotarien Michael Sandin.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.