



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060202

DOM
2024-12-19
Stockholm

Mål nr
P 16564-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-12-21 i mål nr P 5907-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun
141 85 Huddinge

Motpart

W.H.

SAKEN

Föreläggande om rättelse och förbud gällande ändrad användning av komplementbyggnad på fastigheten A i Huddinge kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommuns beslut den 15 mars 2022, § 18, dnr BTN-2022/61.331, MBF 2019-002637, i den del det avser föreläggande om rättelse samt förbud gällande ändrad användning av komplementbyggnad på fastigheten A i Huddinge kommun.

Dok.Id 2141192

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

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut att förelägga om rättelse och förbud gällande ändrad användning av komplementbyggnad på fastigheten A i Huddinge kommun.

W.H. har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har anfört i huvudsak följande. En komplementbyggnad kan inte inredas och användas som en självständig bostad. Detaljplanen ska tolkas på så sätt att det enbart är tillåtet med en huvudbyggnad/bostadsbyggnad och att det i den är tillåtet med två bostadslägenheter. Utöver det anger detaljplanen att den ena bostadslägenheten som alternativ får inrymmas i befintligt fritidshus. På fastigheten i fråga finns inget befintligt fritidshus och de två bostadslägenheterna kan därför enbart utföras i huvudbyggnaden. Den ändrade användningen av komplementbyggnaden till fristående bostad är planstridig och bygglov kommer inte kunna ges vid en prövning. Om komplementbyggnaden ska anses vara en huvudbyggnad/bostad så strider även dess nuvarande placering mot detaljplanens bestämmelser om placering. Flera bostadshus på fastigheten strider mot bebyggelsegraden i området och områdets karaktär vilket gör att bygglov inte heller kommer att kunna ges av det skälet.

W.H. har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Det framgår inte av planbestämmelserna att lägenheter endast får inrymmas i huvudbyggnaden eller att endast ett enbostadshus är tillåtet per fastighet. Planbestämmelserna begränsar inte heller antalet lägenheter. Komplementbyggnaden är uppförd i enlighet med planbestämmelserna avseende storlek, byggnadshöjd, nockhöjd och avstånd till grannfastighet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen instämmer inledningsvis i underinstansernas bedömningar att det är visat att komplementbyggnaden på fastigheten A har tagits i anspråk som självständig bostad och att det för detta krävts bygglov.

En fråga i målet är om nämndens föreläggande borde ha föregåtts av ett s.k. lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Av bestämmelsen framgår att om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande).

För fastigheten A gäller en detaljplan som fick laga kraft 2010. Enligt planbestämmelserna får huvudbyggnad högst innehålla två lägenheter, varav den mindre får vara högst 65 kvm bruttoarea. Alternativt får den mindre lägenheten inrymmas i befintligt fritidshus. Vidare framgår att högst en femtedel av fastighetsarean får bebyggas, dock högst 200 kvm.

Mark- och miljööverdomstolen finner, till skillnad från mark- och miljödomstolen, att det får anses följa av planbestämmelserna att endast en huvudbyggnad är tillåten per fastighet och att den byggnaden får innehålla högst två lägenheter. Det framgår uttryckligen av bestämmelserna att det endast är möjligt att inrymma en av lägenheterna i ett fritidshus när det finns ett befintligt fritidshus, det vill säga ett fritidshus som fanns på platsen redan när planen togs fram och finns kvar på tomten. Den komplementbyggnad i vilken användningen i detta fall ändrats till självständig bostad är uppförd år 2018 och omfattas därför inte av bestämmelsen. Undantagsbestämmelsen att den mindre lägenheten som alternativ får inrymmas i befintligt fritidshus ger också stöd för att endast en huvudbyggnad per fastighet är tillåten eftersom bestämmelsen skulle sakna betydelse om planen skulle förstås så att flera fristående huvudbyggnader tillåts. Vidare ger bestämmelsen e₁ om fastighetens totala byggrätt stöd för denna tolkning.

Mark- och miljööverdomstolen finner mot denna bakgrund att det inte är sannolikt att bygglov kan ges för den ändrade användningen av komplementbyggnaden. Nämnden har därmed haft fog för att, utan föregående lovföreläggande, förelägga om rättelse och förbud. Nämndens beslut ska därför fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Gösta Ihrfelt, referent, tekniska rådet Johan Hjalmarsson samt tf. hovrättsassessorn Anna Lundgren.

Föredragande har varit Sofia Gunnarsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-12-21
meddelad i
Nacka

Mål nr P 5907-23

PARTER

Klagande
W.H.

Motpart

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun
141 85 Huddinge

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 29 maj 2023 i ärende nr 403-31215-2022, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Byggsanktionsavgift och föreläggande vid vite gällande ändrad användning av komplementbyggnad på fastigheten A i Huddinge kommun

DOMSLUT

1. Med ändring av länsstyrelsens beslut undanröjer mark- och miljödomstolen Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommuns beslut den 1 mars 2022, § 18, dnr BTN-2022/61.331, MBF 2019-002637, i den del det avser föreläggande om rättelse samt förbud och återförvisar målet till nämnden för fortsatt handläggning i denna del.
2. Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet gällande byggsanktionsavgift.

BAKGRUND

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) har solidariskt påfört V.H och W.H. byggsanktionsavgift om 5 583 kr för ändrad användning av komplementbyggnad till självständig bostad utan bygglov och startbesked. Därutöver har nämnden förelagt V.H och W.H. enligt följande:

- Att vid vite om 20 000 kr vardera senast en månad efter att beslutet har vunnit laga kraft ha upphört med komplementbyggnadens användning som självständig bostad. För varje period om en månad som rättelse inte har utförts ska de vardera betala vite om 15 000 kr.
- Att vid vite om 50 000 kr vardera förbjuda V.H och W.H. i egenskap av fastighetsägare att åter utföra åtgärden.

Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) har efter överklagande av V.H. och W.H. inte ändrat nämndens beslut. W.H. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

W.H. har yrkat att nämndens beslut om byggsanktionsavgift, föreläggande vid vite och förbud ska upphävas. Till stöd för sin talan har hon anfört i huvudsak följande. Begreppet komplementbyggnad definieras i 9 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Enligt bestämmelsen utgörs sådana byggnader av fristående uthus, garage och andra små byggnader tillhörande en- och tvåbostads- hus. Det finns i lag inte angivet vad en komplementbyggnad får användas till. Efter tidigare föreläggande från nämnden har de avslutat det permanenta boendet i komplementbyggnaden och har endast tillfälliga/intermittenta boende. Komplementbyggnaden hyrs ut till en veckopendlare. Den används som övernattningslägenhet som är beroende av matlagning i huvudbyggnaden, den är alltså inte självständig utan den är underordnad huvudbyggnaden. Det är tydligt att komplementbyggnaden saknar kök och därmed inte kan användas som en komplett självständig bostad. Komplementbyggnaden är beroende av funktioner i huvudbyggnaden. De hyr ut sovplats och tvättmöjlighet i komplementbyggnaden, deras kök i huvudbyggnaden

där matlagning sker och en parkeringsplats utanför huvudbyggnaden. Det finns ett klart och tydligt beroende där komplementbyggnaden är ett komplement till huvudbyggnaden. Deras användning av aktuell komplementbyggnad följer detaljplanen.

DOMSKÄL

Ska byggsanktionsavgift betalas?

Enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, krävs det bygglov för ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden tas i anspråk för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnadens senast använts för.

Av utredningen i målet, bl.a. flera fotografier och hyresavtal, framgår enligt domstolens bedömning att komplementbyggnad på fastigheten A har tagits i anspråk som självständig bostad. För detta krävs bygglov. Förhållandet att det saknas viss köksutrustning och egen parkering innebär inte att det inte är fråga om en självständig bostad. Det har därför varit korrekt av nämnden att påföra V.H. och W.H. byggsanktionsavgift. Avgiftens storlek är också korrekt beräknad.

Finns fog för föreläggandet i övrigt?

Enligt 11 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden, om en åtgärd som kräver bygglov har vidtagits utan lov, i ett föreläggande ge fastighetsägaren tillfälle att inom viss tid ansöka om lov om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden (lovföreläggande). Ett sådant lovföreläggande ska beslutas innan ett beslut om rättelseföreläggande. Frågan om bygglov kan ges i efterhand bör alltså klarläggas innan ett rättelseföreläggande beslutas (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 6 mars 2023 i mål nr P 247-22).

Enligt planbestämmelserna som gäller för fastigheten får huvudbyggnad innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får vara högst 65 kvadratmeter bruttoarea. Alternativt får den mindre lägenheten inrymmas i befintligt fritidshus.

Nämnden har i sitt beslut angett att bygglov inte kommer kunna beviljas för den utförda åtgärden eftersom den strider mot gällande detaljplan. Enligt domstolens uppfattning går det inte att från planbestämmelserna utläsa att endast ett enbostadshus är tillåtet per fastighet. Bestämmelsen om att en mindre av två lägenheter får inrymmas i befintligt fritidshus ger också stöd för denna uppfattning.

Mark- och miljödomstolen anser alltså att det finns förutsättningar för att pröva aktuell åtgärd med bygglov i efterhand. Målet ska därför återförvisas till nämnden för fortsatt handläggning i enlighet med det anförda.

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

Överklagande senast den 11 januari 2024.

Katarina Winiarski Dol

Johan Andrade Hagland

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit beredningsjuristen Maria Karlsson.