

FSBS 2022

Rättsfall inom PBL-området

Katja Hedberg

Advokat

Advokaterna Gustafsson, Arnbom & Hedberg KB

2022-09-16

“Exploateringsavtalet”

NJA 2021 s. 727

- **Exploateringsavtal regleras (sedan år 2015) i 6 kap. 39-42 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.**

“Exploateringsavtalet”

NJA 2021 s. 727

6 kap. 40 § första stycket PBL

Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.

“Exploateringsavtalet”

NJA 2021 s. 727

Prop. 1985/86:1, s. 227

Den gängse formen för ett exploateringsavtal är således att avtalet träffas mellan kommunen och en markexploatör. Exploatören är redan när avtalet träffas ägare till marken och behåller sådana delar av området som utgör kvartersmark för enskilt bebyggande, medan mark för gator, allmänna platser m.m. avstås till kommunen eller till en blivande anläggningssamfällighet, när marken har ställts i ordning för det avsedda ändamålet.

“Exploateringsavtalet”

NJA 2021 s. 727

- **Exploateringsavtalet ingicks år 2006**
 - Enligt avtalet skulle exploatören anlägga gator, gång- och cykelvägar, parkmark m.m. Kommunen skulle sedan ta över marken genom fastighetsreglering mot en ersättning på 1 000 kr.
- **Fastighetsägaren ansökte om fastighetsreglering år 2015**

“Exploateringsavtalet”

NJA 2021 s. 727

- **Frågan i målet i Högsta domstolen**
- Vilken ersättning skulle kommunen betala för den överförda marken?
 - Kommunen hävdade exploateringsavtalet.
 - Exploatören ansåg att avtalet inte längre var bindande och att marken skulle värderas enligt lagen, dvs. som vid en expropriation.

“Exploateringsavtalet”

NJA 2021 s. 727

Skiljaktig mening i Mark- och miljööverdomstolen (MÖD)

”Att relativt lång tid kan förflyta mellan tecknandet av ett exploateringsavtal och ansökan om fastighetsbildning för överföring av allmän platsmark är mer eller mindre inbyggt i exploateringsavtalet natur. Beroende på exploateringsens storlek och aktuellt efterfrågetryck kan tiden variera inom vida gränser. Exploateringsavtalets ålder kan således inte innebära att det finns skäl för bolaget att frånfalla avtalet.”

“Exploateringsavtalet”

NJA 2021 s. 727

Högsta domstolen

- Ett samtycke till avsteg från lagens värderingsregler måste lämnas under förrättningen. Om det finns ett tidigare avtal om värderingen, måste parterna under förrättningen förklara att de håller fast vid avtalet.
- Eftersom exploatören inte har lämnat något samtycke under förrättningen, ska lagens värderingsregler tillämpas.
- Den civilrättsliga bundenheten får prövas inom ramen för ett ordinärt tvistemål vid allmän domstol.
- ”Det skulle också vara mindre väl förenligt med den allmänna grundsatsen, att ett åtagande om framtida överlåtelse av fast egendom inte är bindande, **om ett avtal om fastighetsreglering som har ingåtts innan en ansökan om förrättningen gjorts var bindande i förfarandet.**”

“Exploateringsavtalet”

NJA 2021 s. 727

Slutsats enligt Högsta domstolen

- Ett exploateringsavtal mellan en kommun och en exploatör ska vid en fastighetsreglering inte behandlas annorlunda än andra avtal mellan sakägare.

“Byggrätten vid campus”

NJA 2021 s. 1030

- **Bakgrund**
- En detaljplan antogs år 2019.
- Detaljplanens syfte var bl.a. att möjliggöra studentbostäder, dvs. skapa byggrätter på vissa fastigheter.
- Mark- och miljödomstolen upphävde detaljplanen.
- MÖD avvisade fastighetsägarens överklagande.

“Byggrätten vid campus”

NJA 2021 s. 1030

- **Frågan i målet i Högsta domstolen**
- Hade fastighetsägaren klagorätt?

“Byggrätten vid campus”

NJA 2021 s. 1030

- **Högsta domstolen**
- En kommun kan inte själv upphäva eller ändra ett detaljplanebeslut även om beslutet ännu inte har fått laga kraft.
- Ett detaljplanebeslut kan därför ge en markägare – vars möjlighet att använda sin mark beror av att planen består – ett sådant skyddsvärt intresse att markägaren har rätt att överklaga en domstols avgörande att ändra eller upphäva planen.
- Detaljplanen medger en utökad byggrätt på fastigheten som klaganden äger.
- Mark- och miljödomstolens beslut att upphäva den antagna detaljplanen har mot den bakgrunden påverkat fastighetsägarens intresse på ett sådant sätt att denne har rätt att överklaga beslutet.

“Byggrätten vid campus”

NJA 2021 s. 1030

- **Slutsats**
 - En utökad byggrätt är ett exempel på sådant skyddsvärt intresse som ger klagorätt om detaljplanebeslutet upphävs eller ändras till markägarens nackdel.

“Byggrätten vid campus”

NJA 2021 s. 1030

- **Relaterat rättsfall**
- ”Säbyvikens marina”, NJA 2019 s. 629
- En dom från mark- och miljödomstolen om upphävande av en detaljplan undanröjdes på grund av grovt rättegångsfel när en fastighetsägare och en nyttjanderättshavare – vars intressen påverkats på ett påtagligt sätt av den av kommunen antagna planen – inte hade fått tillfälle att yttra sig hos domstolen innan målet avgjordes.
- **Slutsats**
 - En utökad byggrätt är ett exempel på sådan påtaglig påverkan på enskilda intressen som ger partsställning i mark- och miljödomstol om detaljplanebeslutet överklagas.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- Bygglov i efterhand för planenlig åtgärd

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Bakgrund**
- Sökanden hade höjt sitt garagetak till den maximala höjden enligt detaljplanen.
- I aktuellt bostadsområde var varje bostadshus sammanbyggt med grannens garage.
- I samband med takhöjningen hade det därför varit nödvändigt att kapa en vindskiva på grannens bostadshus.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Bakgrund**
- Grannarna motsatte sig bygglovets:
 - deras bostadshus hade skadats,
 - till följd av åtgärden var det inte möjligt att utföra reparation och underhåll av delar av bostadshusets fasad.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Byggnadsnämnden**
- Olägenheterna ansågs inte som betydande.
- Bygglov i efterhand beviljades.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Länsstyrelsen**
- Frågor om intrång på annans egendom och skadeståndsrättsliga frågor kan inte prövas vid handläggningen av en ansökan om bygglov.
- De olägenheter som hade gjorts gällande var inte betydande.
- Överklagandet avslogs.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Mark- och miljödomstolen**
- Takkonstruktionen kunde leda till allvarliga fuktskador och medföra svårigheter att utföra underhåll.
- Dessa olägenheter var betydande.
- Ansökan om bygglov avslogs.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **MÖD**
- Om det står klart att en åtgärd inte kan utföras utan förstörande ingrepp på annans egendom, så får åtgärden som utgångspunkt anses innebära en betydande olägenhet.
- Den sökta åtgärden försvårade vidare nödvändiga underhållsåtgärder avsevärt.
- Överklagandet avslogs.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Frågorna i målet i Högsta domstolen**
- Kan det vid prövningen av en bygglovsansökan beaktas att den sökta åtgärden kan medföra skada på en grannfastighet?
- Vilken betydelse bör det förhållandet i så fall få?

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Högsta domstolen**
- Ett bygglov ger inte sökanden någon obetingad rätt att vidta den sökta åtgärden.
- Utgångspunkten är att civilrättsliga förhållanden inte ska prövas i ett bygglovsärende.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Högsta domstolen**
- Av egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen (jfr även artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen) får emellertid anses följa en skyldighet för det allmänna att se till att enskildas skydd för sin egendom upprätthålls i förhållande till andra enskilda.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Högsta domstolen**
- Om det ***står klart*** att den åtgärd som ansökan avser kommer att leda till en ***fysisk skada på en grannfastighet*** och den fastighetens ägare ***har förklarat*** att han eller hon ***inte är beredd att tåla skadan***, bör den förutsedda skadan regelmässigt kunna bedömas som en betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening och därmed kunna beaktas i ***bygglovsärendet*** (jfr 2 kap. 9 §).

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Högsta domstolen**
- Den sökta åtgärden, som grannarna har motsatt sig, har inneburit ett intrång i deras rätt. Intrånget har utgjort en betydande olägenhet för dem och medför att bygglov inte kan beviljas.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Slutsats**
 - En ansökan om bygglov ska avslås om det står klart att den sökta åtgärden medför skada på en grannfastighet och samtycke till åtgärden saknas.

“Garagetaket i Söderbärke”

NJA 2021 s. 1187

- **Relaterat rättsfall**
- MÖD:s dom den 26 april 2022 i mål nr P 5328-21
- Om det vid en prövning av en ansökan om bygglov står klart att åtgärden inte kan genomföras utan att ändamålet med ett **servitut** går förlorat, så bör betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL typiskt sett anses föreligga.
- Detsamma bör gälla om den användning av fastigheten som servitutet ska tillgodose i praktiken blir mycket svår att upprätthålla på grund av åtgärden.
- Målet är överklagat till Högsta domstolen efter så kallad ventil.

“Lägenheten i Fältskären”

NJA 2022 s. 188

- **Bakgrund**
- Anmälningsspliktiga ombyggnadsarbeten medförde att förhyrd bostadslägenhet inte kunde användas som bostad.
- Startbesked meddelades i juli 2015.
- I mars 2016 meddelade hyresvärderna att lägenheten var klar för inflyttning från den 1 juli 2016.
- Slutbesked lämnades i maj 2017.
- Hyresgästen flyttade inte in i lägenheten och betalade inte heller någon hyra för tiden efter den 1 juli 2016.

“Lägenheten i Fältskären”

NJA 2022 s. 188

- **Huvudfrågan i målet i Högsta domstolen**
- Innebär användningsförbud på grund av att slutbesked enligt PBL saknas efter en ombyggnad, att en hyresgäst har rätt till hyresnedsättning på grund av hinder och men i nyttjanderätten, trots att lägenheten enligt hyresvärdens uppfattning är klar för inflyttning?

“Lägenheten i Fältskären”

NJA 2022 s. 188

- **Högsta domstolen**
- Lägenheten var inte klar för inflyttning förrän slutbesked meddelades i maj 2017.
- Det innebär att hinder och men i nyttjanderätten enligt 12 kap. jordabalken förelåg fram till dess och att lägenheten inte alls kunnat utnyttjas för bostadsändamål.
- Hyresgästen har därför haft rätt till nedsättning av hela hyresbeloppet för den tid som lägenheten inte alls kunnat användas.

“Lägenheten i Fältskären”

NJA 2022 s. 188

- **Slutsats**
 - När en hyreslägenhet har användningsförbud på grund av att slutbesked enligt PBL saknas behöver hyresgästen inte betala hyra på grund av hinder eller men i nyttjanderätten.

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022
mål nr P 4245-21

- Förhandsbesked för enbostadshus utanför detaljplanelagt område

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022
mål nr P 4245-21

- **Bakgrund**
- Byggnadsnämnden avslog en ansökan om förhandsbesked avseende uppförande av ett enbostadshus.
- I området rådde högt bebyggelsetryck.
- Ansökan avslogs därför med hänvisning till det så kallade detaljplanekravet.

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022
mål nr P 4245-21

- **Detaljplanekravet**
 - Ett positivt förhandsbesked eller ett bygglov för att uppföra ett nytt byggnadsverk i ett område med stor efterfrågan på mark för bebyggande förutsätter som huvudregel att en detaljplan redan finns.
 - Förfarandet vid detaljpaneläggning ger en garanti för att alla intressenter kommer till tals inför sammanvägningen av behovet av att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen.

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022
mål nr P 4245-21

- **Frågan i målet i Högsta domstolen**
- Var det rätt av byggnadsnämnden att avslå ansökan om förhandsbesked med enbart den motiveringen att detaljplaneläggning av fastigheten först skulle ske, eller stred beslutet mot proportionalitetsprincipen?

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022
mål nr P 4245-21

- **Högsta domstolen**
- En proportionalitetsprövning kan innebära att en ansökan om förhandsbesked eller bygglov kan behöva prövas i sak, trots att kommunen enligt PBL har haft grund för att avslå ansökan redan för att fastigheten inte ligger inom detaljplanelagt område.

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022
mål nr P 4245-21

- **Högsta domstolens bedömning**
- Det råder i det här fallet ett missförhållande mellan det allmänna intresset av att detaljplaneläggning först ska ske och det enskilda intresset av att få besked huruvida fastigheten får bebyggas.
- Proportionalitetsbedömningen leder därför till slutsatsen att nämnden inte har haft fog för att fortsatt avslå ansökan om förhandsbesked med motiveringen att fastigheten och området måste detaljplaneläggas.
- Ansökan ska prövas med bortseende från nämndens invändning om kravet på detaljplan.

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022
mål nr P 4245-21

- **Varför?**
- För den aktuella fastigheten har detaljplanekravet hävdats från nämndens sida i vart fall sedan början av 1990-talet.
- Vid en proportionalitetsavvägning får tidsaspekten stor betydelse. Ju längre tid som går sedan nämnden först gjorde gällande detaljplanekravet som hinder mot att pröva en ansökan, desto tyngre väger den enskildes intresse av att få en prövning.

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022
mål nr P 4245-21

- **Varför?**
- Några specifika behov avseende markanvändningen på den aktuella fastigheten som bara kan tillgodoses genom en kommande detaljplan har inte anförts av nämnden.
- Det får betydelse vad kommunen åberopar som skäl för att upprätthålla behovet av detaljplaneläggning. Det kan behövas en förklaring från kommunen som tydligt motiverar behovet av att detaljplanelägga området.

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022 mål
nr P 4245-21

- **Varför?**
- Det har inte heller framkommit att det finns någon konkret plan för detaljplaneläggning.
- Fastigheten är belägen inom ett område där bebyggelsen i huvudsak redan är detaljplanelagd samt att det icke-detaljplanelagda området i fråga i sin helhet är avgränsat och av förhållandevis begränsad storlek.
- I sådana fall kan intresset av att just genom en detaljplan lösa sådant som kommunikation och teknisk försörjning för en enstaka byggnad väga mindre tungt, eftersom de frågorna redan måste vara lösta för de kringliggande fastigheterna.

“Förhandsbeskedet i Kullavik”

Högsta domstolens dom den 21 juni 2022
mål nr P 4245-21

- **Slutsats**
 - Byggnadsnämnden behöver motivera varför den anser att detaljplanekravet är tillämpligt.
 - Det gäller särskilt om byggnadsnämnden har hävdat detaljplanekravet på fastigheten i fråga en längre tid.

Aktuella (ovissa) frågor

Avgöranden som har överklagats till
Högsta domstolen (efter ventil) och som
ännu inte har vunnit laga kraft

- **MÖD:s beslut den 6 sept. 2021 i mål nr P 3080-21**
- Enbart den omständigheten att en fastighet gränsar till ett annat skifte än det som berörs av ett bygglovsbeslut har inte medfört ***klagorätt*** för ägare eller nyttjanderättshavare avseende den aktuella fastigheten.

Aktuella (ovissa) frågor

Avgöranden som har överklagats till
Högsta domstolen (efter ventil) och som
ännu inte har vunnit laga kraft

- **MÖD:s dom den 17 nov. 2021 i mål nr P 5496-20**
- MÖD har godtagit att debitering av *planavgift* skett enligt den vid tiden för bygglovets beviljande gällande taxan.
- Tidigare avgiftsuttag från annan ägare av fastigheten har inte utgjort skäl för att upphäva nämndens taxeenliga debitering eller att sätta ned avgiften.

Aktuella (ovissa) frågor

Avgöranden som har överklagats till
Högsta domstolen (efter ventil) och som
ännu inte har vunnit laga kraft

- **MÖD:s dom den 18 nov. 2021 i mål nr P 11828-20**
- MÖD har avslagit ett överklagande av ett föreläggande avseende ett pooltak.
- När bestämmelserna om preskription gör att det inte skulle gå att utfärda ytterligare förelägganden, får det enligt MÖD typiskt sett anses vara lämpligt att förelägga vid ***löpande vite***.

Aktuella (ovissa) frågor

Avgöranden som har överklagats till
Högsta domstolen (efter ventil) och som
ännu inte har vunnit laga kraft

- **MÖD:s dom den 3 maj 2022 i mål nr P 12015-21**
- Den mark som avsetts bebyggas med ett enbostadshus och garage har enligt MÖD inte utgjort ***brukningsvärd jordbruksmark***.
- Nämndens beslut att ge positivt förhandsbesked har fastställts.

Aktuella (ovissa) frågor

**Avgöranden som har överklagats till
Högsta domstolen (efter ventil) och som
ännu inte har vunnit laga kraft**

- Departementschefen framhöll vidare att bestämmelserna inte var avsedda att säkerställa att jordbruksproduktionen upprätthålls på marker där sådan produktion saknar eller endast har ringa betydelse från jordbrukssynpunkt eller regionalpolitisk synpunkt. (Se prop. 1978/79:163 s. 12 f.)
- Frågan om vad som ska anses som brukningsvärd jordbruksmark har också behandlats i flera avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen. Hittillsvarande praxis ger inte någon entydig ledning för bedömningen.

Bygglov för solcellspaneler

MÖD 2021:21

- **Bygglov för yttre ändring av enbostadshus**
 - solcellspaneler på taket

Bygglov för solcellspaneler

MÖD 2021:21

- Kvarteret omfattades av bevaringsprogram
- Byggnad som ingår i eller tillsammans med andra bygger upp en kulturhistoriskt värdefull miljö.
- I detaljplanen betecknades kvarteret som område med särskild miljöhänsyn.

Bygglov för solcellspaneler

- **Stadsantikvarien**
- Solpaneler i aktuell utformning skiljer sig väsentligt åt från byggnadens utformning och skulle ge ett alltför dominant intryck som skulle kunna ta överhanden.

Bygglov för solcellspaneler

MÖD 2021:21

- **Stadsantikvarien**
- Eftersom solpanelerna är tänkta att monteras som rektangulära skivor som delvis men inte som helhet täcker takfallen skulle byggnadens för byggnadstiden traditionella karaktär, påverkas kraftigt.

Bygglov för solcellspaneler

MÖD 2021:21

- **Stadsantikvarien**
- Det faktum att solpaneler på takfallen skulle ligga ovanpå befintliga takfallen påverkar takfallens utseende som riskerar att upplevas som grövre samt bli synliga från gatan.

Bygglov för solcellspaneler

MÖD 2021:21

- **Stadsantikvarien**
- Solpaneler på takfallet åt gatan och takfallen åt gavlarna kan inte tillstyrkas med hänsyn till kulturvärdena.
- Solpaneler mot trädgården kan accepteras med viss anpassning.

Bygglov för solcellspaneler

MÖD 2021:21

- **MÖD**
- Byggnaden ingår i ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § PBL.
- Den omfattas därför av förbud mot förvanskning.

Bygglov för solcellspaneler

MÖD 2021:21

- **MÖD**
- De tre aktuella takfallen är synliga från gaturummet.
- Solcellspanelerna med den utformning som redovisats i bygglovsansökan innebär en förvanskning av bebyggelseområdet i strid mot 8 kap. 13 § PBL.
- Åtgärden uppfyller inte de krav på varsamhet som följer av 8 kap. 17 § PBL.

Bygglov för solcellspaneler

MÖD 2021:21

- **MÖD**
 - Det allmänna bevarandeintresset vägde tyngre än det enskilda intresset vid en avvägning enligt 2 kap. 1 § PBL.
 - Lagstiftaren har genom att upprätthålla bygglovskravet för solcellspaneler på byggnader som omfattas av förvanskningförbudet i 8 kap. 13 § PBL gjort en avvägning mellan klimatintresset och intresset av att värna kulturhistoriskt värdefulla miljöer.
 - Utrymmet för att i rättstillämpningen göra en annan avvägning mellan dessa allmänna intressen får därmed anses vara litet.
 - Överklagandet avslogs, dvs. nämndens beslut stod sig.
-

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- **Detaljplan**
- Byggnadshöjd högst 7,5 meter
- Härutöver får takkupor och hisstoppar uppföras
- Byggnaden får inrymma högst två våningar

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- **Frågan i målet i MÖD**
- Skulle frontespiserna påverka bedömningen av planenligheten i fråga om byggnadshöjd och antalet våningar?

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- **1 kap. 3 § tredje stycket plan- och byggförordningen (2011:338), PBF**
- Byggnadshöjden ska räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- **1 kap. 4 § andra stycket PBF**
- En vind ska anses vara en våning endast om
 1. ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet, och
 2. byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- **Takkupa**
 - ett *utskjutande* parti av yttertak som är utbyggt i takfall
- **Frontespis**
 - ett *uppskjutande* parti över byggnadens taklist

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- **MÖD**
- Frontespiser, inte takkupor
- Detaljplanens undantagsbestämmelse inte tillämplig

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- MÖD
- Frontespiser ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden om de på grund av sin storlek och utformning för att byggnaden **uppfattas** som högre.

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- **MÖD**
- Frontespiserna är förhållandevis höga och upptar en stor del av fasadens längd;
 - de ska beaktas vid beräkningen av byggnadshöjden,
 - högsta tillåtna byggnadshöjd överskrids därmed med över två meter.

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- **MÖD**
- Byggnadshöjden mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida.
 - Byggnadens tredje plan (vinden) utgör därför en våning,
 - i strid mot detaljplanen; en våning för mycket.

Bygglov för flerbostadshus

MÖD 2022:4

- **MÖD**
- Varken avvikelsen i fråga om byggnadshöjd eller antal våningar kan ses som en liten avvikelse från detaljplanen (9 kap. 31 b § PBL)
- Bygglovets upphävdes.

Bygglov för telemast och två teknikbodnar

MÖD 2021:19

- **MÖD**
- Marken avsedd för park enligt detaljplan
- Åtgärderna är förenliga med anpassningskravet
- Sökanden har motiverat valet av plats på ett godtagbart sätt
- Kommunen har inte anfört tillräckligt beaktansvärda och legitima skäl för sitt avslag
- Bygglovets kunde beviljas med stöd av 9 kap. 31 c § PBL

Bygglov för telemast och två teknikbodrar

MÖD 2021:19

- **Relaterat rättsfall**
- NJA 2020 s. 786
- Vid en prövning enligt undantagsreglerna om avvikelser från en detaljplan ska det göras en kompletterande lämplighetsbedömning, varvid kommunens uppfattning ska ges särskild vikt.

Byggsanktionsavgift

MÖD 2021:20

- **Bakgrund**
- Länsstyrelsen upphävde nämndens beslut om byggsanktionsavgift.
- Mark- och miljödomstolens återförvisade målet till nämnden för fortsatt handläggning.

Byggsanktionsavgift

MÖD 2021:20

- **MÖD**
- Enligt rättspraxis utgör påförande av byggsanktionsavgift ett straff i Europakonventionens mening (se MÖD 2020:31).
- Överträdelsen ska preciseras redan i beslutet om byggsanktionsavgift.
- Om, som i detta fall, beslutet upphävs har nämnden dock möjlighet att i mark- och miljödomstolen tydliggöra överträdelsen och lägga fram ytterligare bevisning till stöd för att avgiften ska dömas ut.

Byggsanktionsavgift

MÖD 2021:20

- **MÖD**
- Mark- och miljödomstolen borde ha tagit ställning till den sanktionsgrundande överträdelsen och till sanktionsavgiftens storlek.

Byggsanktionsavgift

MÖD 2021:20

- **MÖD**
- Det var fel av mark- och miljödomstolen att återförvisa ärendet till nämnden.
- Varför?
 - Nämnden fick möjlighet att fatta ett nytt beslut om byggsanktionsavgift;
 - inte förenligt med de grundläggande straffrättsliga principer
- Länsstyrelsens beslut att upphäva nämndens beslut fastställdes.

Byggsanktionsavgift

MÖD 2021:20

- **Slutsats**
- Om länsstyrelsen upphäver byggnadsnämndens beslut om byggsanktionsavgift behöver nämnden försvara sitt beslut i mark- och miljödomstolen;
 - tydliggöra överträdelsen,
 - komplettera bevisningen.

Fler vägledande avgöranden från MÖD

- **MÖD 2021:25**
- Byggsanktionsavgift för att ha tagit ett byggnadsverk i bruk i strid mot 10 kap. 4 § PBL
 - Inflyttning av lös egendom utan samband med byggnadens iordningställande
 - Provkörning av maskiner som inte omfattats av startbeskedet

Fler vägledande avgörande från MÖD

- **MÖD 2021:32**
- Byggsanktionsavgift för att ha tagit ett byggnadsverk i bruk i strid mot 10 kap. 4 § PBL
 - Inflyttning av möbler m.m. innebär att det skapats förutsättningar att använda byggnaden som bostad.
 - Det fanns inte stöd för att möblerna m.m. utgjort ett led i att färdigställa eller anpassa byggnaden.

Fler vägledande avgörande från MÖD

- **MÖD 2022:6**
- Beräkning av byggsanktionsavgift
 - avgiften för tio campingstugor skulle beräknas för varje stuga för sig (annan liten byggnad enligt 9 kap. 6 § 2 PBF)

Fler vägledande avgörande från MÖD

- **MÖD 2022:8**
- Reduktion av bygglovsavgift
 - Sökanden gav på eget initiativ in kompletterade underlag efter att tidsfristen enligt 9 kap. 27 § PBL hade gått ut.
 - Tidsfristen ska inte nollställas pga det som sker efter att den lagstadgade tidsfristen redan löpt ut.

Tack för uppmärksamheten!

Kontaktuppgifter:

E-post: katja.hedberg@advokaterna-gah.se

Mobil: 070-740 12 48