



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060106

DOM
2026-05-13
Stockholm

Mål nr
P 12277-25

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2025-08-12 i mål nr P 3214-25, se bilaga A

PARTER

Klagande

Håga Fastighets AB, 556493-6242
Box 89
137 22 Västerhaninge

Ombud: C.O.L.

Motpart

Samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommun
149 81 Nynäshamn

SAKEN

Lovföreläggande och byggsanktionsavgift avseende åtgärder på fastigheten
X i Nynäshamns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och upphäver Samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommuns beslut den 17 december 2024 (§ 203/24, ärende SBN/2024/1111/221) om föreläggande att ansöka om bygglov i efterhand (punkten 2) samt att påföra Håga Fastighets AB en byggsanktionsavgift för att ha påbörjat en tillbyggnad i form av ett skärmtak innan startbesked givits eller bygglov beviljats (punkten 4).

Dok.Id 2340493

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Håga Fastighets AB (bolaget) har i första hand yrkat att mark- och miljödomstolens dom ska ändras och att nämndens beslut ska undanröjas. I andra hand har bolaget yrkat att byggsanktionsavgiften ska sättas ned helt eller delvis samt att det ska bestämmas att byggsanktionsavgift inte ska förfalla till betalning tidigare än två månader efter att bolaget fått del av domen.

Bolaget har till stöd för sina yrkanden i huvudsak anfört att skärmtaket uppfyller förutsättningarna för undantag från krav på bygglov enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i dess lydelse efter den 1 december 2025. De nya bestämmelserna ska enligt övergångsbestämmelserna tillämpas i detta fall.

Samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommun har inte motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Skärmtaket uppfyller enligt nämndens uppfattning förutsättningarna för undantag om krav på bygglov.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Nämnden har i nu relevanta delar beslutat att påföra bolaget en byggsanktionsavgift för tillbyggnad av en verksamhetsbyggnad med ett skärmtak. Nämnden har också förelagt bolaget att söka bygglov i efterhand för åtgärden eller vidta rättelse genom att riva/ta bort tillbyggnaden. Genom länsstyrelsens beslut har nämndens beslut ändrats på så sätt att föreläggande att vidta rättelse genom att riva/ta bort tillbyggnaden har upphävts.

Nämndens beslut meddelades den 17 december 2024. Vid denna tidpunkt var huvudregeln att bygglov krävdes för tillbyggnader (9 kap. 2 § och 10 kap. 3 § PBL, i dess lydelse före 1 december 2025). Sedan den 1 december 2025 har PBL delvis kommit att få en ny lydelse. Det krävs inte längre bygglov för tillbyggnad av en byggnad som inte är en komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus om tillbyggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av dessa som är högst 30,0 kvadratmeter, inte överstiger byggnadens taknock, och tillsammans med andra genomförda tillbyggnader på byggnaden får en bruttoarea eller öppenarea eller en kombination av

dessas som är högst 30,0 kvadratmeter (9 kap. 10 § första stycket PBL i dess lydelse efter den 1 december 2025). Om tillbyggnaden placeras närmare gränsen än 4,5 meter krävs dock, som huvudregel, bygglov (se 9 kap. 34 § 1 PBL). Undantag från denna lovplikt finns emellertid i nya 9 kap. 35 § PBL. Av första stycket tredje punkten i den bestämmelsen framgår att bygglov inte krävs om de grannar som berörs av åtgärden skriftligen har medgett åtgärden och åtgärden inte strider mot en detaljplan, eller är en sådan åtgärd som får strida mot en detaljplan enligt 10 kap. 2 a § PBL.

Av övergångsbestämmelserna till lagen (2025:974) om ändring i plan- och bygglagen (2010:900), punkten 2, följer att äldre bestämmelser fortfarande gäller för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska dock de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd.

Eftersom skärmtaket och därmed tillbyggnaden är mindre än 30 kvadratmeter, och då det inte finns några uppgifter om andra genomförda tillbyggnader på byggnaden, samt då åtgärden inte heller strider mot detaljplanen kan den vara bygglovsbefriad enligt de nya bestämmelserna. Tillbyggnaden är dock placerad närmare gränsen än 4,5 meter. För att tillbyggnaden ska vara bygglovsbefriad enligt de nya reglerna krävs då att berörda grannar har medgett placeringen. Av handlingarna i målet framgår inte om det finns något sådant medgivande till åtgärden att bygga till ett skärmtak. Det är bolaget som enligt den nya regleringen har att inhämta erforderliga medgivanden innan en åtgärd utförs (jfr prop. 2024/25:169 s. 167). Vid tidpunkten för nämndens beslut, då de äldre bestämmelserna gällde, hade bolaget inte anledning att ge in ett grannemedgivande till nämnden. En tillämpning av de nya reglerna skulle däremot ha gett bolaget möjlighet att undvika lovplikt genom att inhämta grannarnas medgivande till åtgärden.

Den oklarhet som därmed råder kring tillbyggnadens eventuella lovplikt ska inte ligga bolaget till last. Beslutet om byggsanktionsavgift och föreläggandet att söka bygglov för åtgärden i efterhand ska därför upphävas i enlighet med nämndens medgivande.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, tekniska rådet Ewa Andrén Holst, hovrättsrådet Catharina Adlercreutz och tf. hovrättsassessorn Peder Mühlenbock, referent.

Föredragande har varit Niclas Arvidsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2025-08-12
meddelad i
Nacka

Mål nr P 3214-25

PARTER

Klagande

Håga Fastighets AB
Box 89
137 22 Västerhaninge

Ombud: C.L.

Motpart

Samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommun
149 81 Nynäshamn

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 9 april 2025 i ärende nr 4662-2025, se bilaga 1

SAKEN

Lovföreläggande och byggsanktionsavgift på fastigheten X i Nynäshamns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet. Samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommuns beslut den 17 december 2024, § 203/24 i ärende SBN/2024/1111/221, gällande lovföreläggande och byggsanktionsavgift enligt punkterna 2 och 4 står därmed fast, med den ändring länsstyrelsen har gjort avseende punkten 2.

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

Dok.Id 949556

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 00
E-post: mmd.nacka@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Nynäshamns kommun (nämnden) beslutade den 17 december 2024 att förelägga Håga fastigheter AB (bolaget) att vidta rättelse genom att dels (1) återställa verksamhetsbyggnaden på fastigheten X till att endast användas för ändamålet industri/kontor genom att återställa inredningen så att funktionen överensstämmer med beviljat bygglov, dels (2) ansöka om bygglov i efterhand för skärmtak, alternativt att ta bort det. Nämnden beslutade även att påföra bolaget två byggsanktionsavgifter, varav den ena (3) om 42 975 kr för att bolaget utan bygglov eller startbesked ha påbörjat ändrad användning från industri/kontor till bostad och den andra (4) om 59 362 kr för att bolaget utan bygglov eller startbesked påbörjat en tillbyggnad i form av ett bygglovspliktigt skärmtak.

Beslutet överklagades av bolaget till länsstyrelsen som i beslut den 9 april 2025 upphävde rättelseföreläggandet, punkten 1, och byggsanktionsavgiften, punkten 3. Rättelseföreläggandet, punkten 2, ändrades genom att alternativ åtgärd togs bort. I övrigt fastställdes nämndens beslut (punkterna 2 och 4).

Bolaget har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva nämndens beslut om rättelseföreläggande och byggsanktionsavgift avseende skärmtaket (punkterna 2 och 4). I andra hand yrkas att byggsanktionsavgiften ska sättas ner helt eller delvis. För det fall förstahandsyrkandet inte bifalls yrkas att domstolen ska bestämma att förfallodatumet för byggsanktionsavgiften inte ska infalla tidigare än 60 dagar efter lagakraftvunnen dom.

Bolaget har till stöd för sin talan hänvisat till vad som tidigare anförts samt tillagt i huvudsak följande.

Det bestrids att skärmtaket är en lovpliktig tillbyggnad. Alternativt görs gällande att nämnden inte har beslutat om föreläggande inom tio år från den påstådda överträdelserna eller gett bolaget tillfälle att yttra sig inom fem år efter denna.

På den aktuella platsen har under lång tid, mer än tio år, funnits en uppbyggd altan med en fastmonterad markis, som under stora delar av året varit utfälld. Skärmtaket är ett enklare plasttak, som har ersatt den tidigare markisen.

En förutsättning för att skärmtaket ska utgöra en tillbyggnad i plan- och bygglagens mening är att det påverkar användbarheten av underliggande mark och att människor kan uppehålla sig under detsamma (MÖD 2013:41). Skärmtaket påverkar inte användbarheten av den underliggande marken eftersom marken sedan länge används som vistelseyta och har täckts av den tidigare markisen. Således utgör inte skärmtaket någon förändring jämfört med tidigare.

Platsen har använts på ett likvärdigt sätt under så lång tid utan att kommunen, grannar eller allmänheten i övrigt framfört några anmärkningar däremot. I vilket fall får bytet av markisen till det enklare plasttaket anses vara en överträdelse av mindre allvarlig art. Byggsanktionsavgiften får anses vara kraftigt överdriven med hänsyn därtill.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet och övervägt vad bolaget anfört i överklagandet. Domstolen instämmer i den bedömning som länsstyrelsen har gjort med de skäl som länsstyrelsen har angett i fråga om skärmtaket, bygglovsplikten och förutsättningarna för ett洛夫öreläggande. Byggsanktionsavgiften för skärmtaket är, som länsstyrelsen konstaterat, korrekt uträknad.

Enligt 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den

överträdelse som har begåtts, varvid det särskilt kan beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (prop. 2012/13:104 s. 9 ff.). Domstolen bedömer att omständigheterna i målet, särskilt att det tidigare funnits en markis på platsen, inte utgör skäl för att sätta ned beloppet.

Bolaget har yrkat att domstolen ska bestämma att byggsanktionsavgiftens förfalldatum ska infalla tidigast 60 dagar efter att domen vunnit laga kraft. Domstolen anser att det inte har framkommit skäl att bestämma en senare betalningsdag med tillämpning av 11 kap. 61 § första stycket andra meningen PBL.

Sammanfattningsvis har det inte framkommit skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 2 september 2025.

Anders Lillienau

Malin Danielsson

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