

Datum: 2026-06-04


Diarienummer: B 2026–000189

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Augin Erdinc

- Tillsyn gällande komplementbyggnad

Ärendet





Ärendet avser tillsyn enligt plan- och bygglagen (PBL) som har initierats genom anmälan från närboende granne avseende en komplementbyggnad uppförd på fastigheten . I anmälan har det framförts att byggnaden kan vara uppförd i strid med gällande detaljplan och utan giltigt bygglov samt med önskan om skyndsam handläggning.

Byggnaden har tidigare varit föremål för bygglovsprövning och efterföljande domstolsprövningar. Mark- och miljööverdomstolen har i lagakraftvunnen dom P 14200-24-2026-03-02 fastslagit att byggnaden strider mot detaljplanen avseende placering i förhållande till tomtgräns, byggnadsarea samt byggnadshöjd och att bygglov inte kan beviljas för utförandet. Överinstanserna har även fastslagit att det saknas giltigt bygglov för komplementbyggnaden.

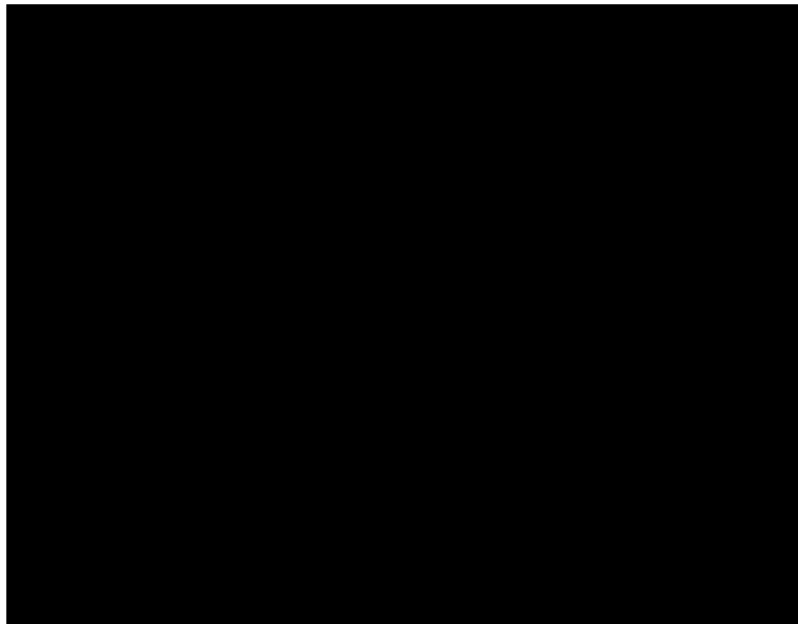
Ett tidigare rättelseföreläggande avseende byggnaden har upphävts av mark- och miljödomstolen och saknar därmed rättsverkan. Någon byggsanktionsavgift har inte tagits ut.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att fastighetsägarna föreläggs att vidta rättelse genom att riva hela komplementbyggnaden. Föreläggandet föreslås förenas med ett fast vite om det inte följs inom angiven tid, och ett löpande vite därutöver så länge åtgärden ej vidtas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger med stöd av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen, PBL,  och 
, ägare till fastigheten , att senast 8 månader efter detta beslut vunnit laga kraft ha genomfört rättelse enligt följande:

- a. Rivning av hela komplementbyggnaden som saknar bygglov, i enlighet med vad som framgår av mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 14200-24.



2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förenar föreläggande enligt punkt a. med vite. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 37 § PBL och 4 § lag om viten. Fast vite fastställs för fastighetsägare [REDACTED] och [REDACTED] till 100 000 kronor vardera om förelägandet i punkt a. inte följts inom angiven tid. Löpande vite om 10 000 kronor fastställs för fastighetsägare [REDACTED] och [REDACTED] för varje påbörjad kalendermånad därefter, så länge åtgärden ej utförts.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Ingen byggsanktionsavgift tas ut i detta ärende.

Bakgrund

- Den 1 februari 2018 beviljade byggnadsnämnden bygglov för uppförande av ett garage i en våning med en byggnadsarea om 30 kvm (diarienummer B 2017-001313).
- Den 15 maj 2018 inkom sökanden med reviderade ritningar som innebar en påbyggnad av byggnaden. Miljö- och stadsbyggnadskontoret godkände de reviderade ritningarna som en relationshandling, inom ramen av befintligt beslut. Detta godkännande

bedömdes senare, med hänsyn till dess verkningar, utgöra ett överklagbart beslut.

- Beslutet (relationshandlingen) överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län som, den 17 juni 2021 (beteckning 403-744-2021), upphävde nämndens beslut (relationshandlingen). Länsstyrelsens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som i dom den 20 oktober 2021 (mål nr P 4892-21) ändrade beslutet på så sätt att endast nämndens beslut (relationshandlingen) upphävdes. Detta innebär att den uppförda påbyggnaden saknar bygglov.
- Den 6 februari 2022 inkom en ansökan om bygglov i efterhand för påbyggnad av garaget (diarienummer B 2022-000168). Byggnadsnämnden beslutade den 16 mars 2022 (§ 34) att avslå ansökan med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Avslaget motiverades bland annat med att byggnaden överskrider tillåten byggnadshöjd samt att utkragande delen medför att avståndet till fastighetsgräns understiger detaljplanens krav om 1,5 meter. Avvikelsen bedömdes inte som liten.
- Beslutet överklagades till länsstyrelsen som den 30 september 2022 (beteckning 403-20990-2022) avslog överklagandet. Länsstyrelsen instämde i nämndens bedömning att byggnadshöjden ska beräknas utifrån befintlig marknivå och att åtgärden strider mot detaljplanen.
- Beslutet överklagades vidare till mark- och miljödomstolen som i dom den 7 februari 2023 (mål nr P 7212-22) avslog överklagandet. Domen överklagades till mark- och miljööverdomstolen som den 19 april 2023 (mål nr P 2554-23) beslutade att inte meddela prövningstillstånd.
- Den 21 april 2022 inkom ett klagomål avseende fastigheten [REDACTED], vilket hanterades som tillsynsärende (ärendenummer B 2022-000497) och senare integrerades i ärende B 2022-000168.
- Den 6 september 2023 (MSN 2023-11-06 § 144) beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att avslå en ny ansökan om bygglov i efterhand samt att meddela ett rättelseföreläggande förenat med vite. Någon byggsanktionsavgift togs inte ut.
- Länsstyrelsen prövade ärendet den 18 januari 2024 (diarienummer 50631-2023) och fann att det saknades förutsättningar för bygg- och marklov samt att

rättelseföreläggandet varit riktigt.

- Mark- och miljödomstolen prövade överklagandet genom dom den 15 oktober 2024 (mål nr P 1034-24). Domstolen delade bedömningen att bygglov inte kan beviljas, men upphävde rättelseföreläggandet. Skälet var att det saknades slutbesked för bygglovet från 2018 (diarienummer B 2017-001313), vilket medför att bygglovet hade upphört att gälla och att det därmed saknades ett giltigt lov att återställa till.
- Mark- och miljööverdomstolen prövade målet genom dom den 2 mars 2026 (mål nr P 14200-24) och fastställde att bygg- och marklov inte kan beviljas. Domstolen uttalade även att frågor om proportionalitet och principen om ne bis in idem ska beaktas vid nämndens eventuella fortsatta tillsynsåtgärder.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr D 289 som har vunnit laga kraft 2016-01-08. Planen har beteckningen BII, e1, e2, f p. Enligt planen får 1/12 av fastighetens area, motsvarande 148 kvm, bebyggas. Beteckning f innebär att komplementbyggnad ska anpassas till huvudbyggnaden med avseende på fasad- och taktäckningsmaterial, kulör och fönster. För fastighet som understiger 3600 kvm kan komplementbyggnad uppföras med BYA om 30 kvm och högst byggnadshöjd 3 meter. Placering av byggnader regleras till minst 1,5 meter från fastighetsgränser mot granne och minst 6 meter från gatan.

Yttrande/remiss

Fastighetsägarna har inkommit med yttrande den 2026-06-01, som bifogas i tjänsteutlåtandet.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 14200-24 har vunnit laga kraft. Domstolen har fastslagit att komplementbyggnaden strider mot gällande detaljplan avseende byggnadshöjd, byggnadsarea och avstånd till tomtgräns samt att bygglov inte kan beviljas för åtgärden. Avvikelserna utgör varken var för sig eller tillsammans en sådan liten avvikelse som medför att bygglov kan beviljas.

Mark- och miljööverdomstolen har uttalat att proportionalitet och principen om ne bis in idem ska beaktas vid eventuella tillsynsåtgärder. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har beaktat detta genom att initialt avstå från att meddela ett rättelseföreläggande som första steg efter lagakraftvunnet beslut från mark- och miljööverdomstolen (Mål P 14200-24) och i stället ge fastighetsägaren möjlighet att inkomma med ett planenligt förslag samt erbjudit möjlighet till möte.

Fastighetsägaren har i yttrande anført att de inte avser att inkomma med något planenligt rättelseförslag innan miljö- och stadsbyggnadskontoret redovisar en ytterligare juridisk analys av mark- och miljööverdomstolens uttalanden avseende proportionalitet och principen om ne bis in idem. Fastighetsägaren har vidare uppgett att de inte avser att kommunicera i ärendet och efterfrågar i stället att nämnden fattar ett formellt beslut.

Lovföreläggande är inte aktuellt eftersom det redan är fastlagt att det inte går att ge lov för byggnaden med den utförda utformningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har vid sin bedömning vägt såväl det allmänna som det enskilda intresset liksom proportionalitetsprincipen.

Det allmänna intresset består i att upprätthålla gällande detaljplan och säkerställa en rättssäker och likformig tillämpning av plan- och bygglagstiftningen. Det finns även ett allmänt intresse av att lagakraftvunna avgöranden från överinstanser får genomslag samt att komplementbyggnaden i sin nuvarande utformning avviker från gällande detaljplan och kan inte tillstyrkas, samt att fastighetsägarna givits möjlighet att inkomma med förslag till planenlig rättelse.

Därutöver har tillsynsärendet initierats genom klagomål från berörd sakägare, vilket ytterligare belyser vikten av att regelverket följs och att avvikelser från detaljplanen hanteras.

Detta faller i linje med nämndens tillsynsansvar enligt plan- och bygglagen.

Det enskilda intresset består i fastighetsägarnas intresse av att behålla den uppförda komplementbyggnaden och undvika de kostnader som ett rivningsföreläggande innebär. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har även beaktat den långvariga process som föregått ärendet.

Vid en samlad bedömning anser miljö- och stadsbyggnadskontoret att det allmänna intresset väger tyngre och att ett rättelseföreläggande om rivning därför är en proportionerlig åtgärd.

Mot denna bakgrund, och med beaktande av mark- och miljööverdomstolens beslut, bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att det är nödvändigt att gå vidare med tillsynsåtgärd i form av rättelseföreläggande.

Föreläggandet avser inte att sanktionera tidigare förhållanden utan syftar enbart till att den pågående överträdelsen ska upphöra. Vitet utgör ett framåtsyftande påtryckningsmedel för att säkerställa efterlevnad av föreläggandet och aktualiseras endast vid framtida underlåtenhet att följa beslutet.

Det tidigare rättelseföreläggandet har upphävts och saknar rättsverkan. Det aktuella föreläggandet avser därmed inte samma rättsliga situation som tidigare prövats, utan riktar sig mot en fortgående överträdelse dvs komplementbyggnaden då den saknar giltigt lov.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att ett rättelseföreläggande om rivning av hela komplementbyggnaden utgör den enda återstående och proportionerliga åtgärden. Mot denna samlade bedömning anses föreläggandet inte utgöra dubbelbestraffning enligt principen om ne bis in idem.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska kommunen pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller bestämmelser kopplade till lagen. Enligt 11 kap. 20 § PBL får miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägga ägaren av en fastighet eller byggnadsverk att inom viss tid vidta rättelse. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer det skäligt att rättelse genom rivning av komplementbyggnaden enligt punkt a. ska vara utförd inom 8 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft. Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggandet förenas med vite. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att föreläggandet förenas med vite om 100 000 kronor vardera för fastighetsägarna och löpande vite om 10 000 kronor vardera fastställs för varje påbörjad kalendermånad därefter, så länge rättelse ej utförts.

Enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket får tas i bruk. Byggnadsverket saknar idag bygglovsbeslut och slutbesked.

Om fastigheten byter ägare gäller ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL enligt 46 § mot den nya ägaren.

Ett föreläggande får enligt 11 kap. 37 § PBL förenas med vite enligt lag om viten.

Elisabeth Thelin

Jamal Esfahani

Bygg- och miljödirektör

Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. e-post från berörd sakägare – Inkommen - 2026-03-16
2. Skrivelse Tillsynsanmälan - Inkommen - 2026-03-16
3. Inkommande/utgående e-post - svar från fastighetsägare - Inkommen - 2026-03-25
4. Inkommande/utgående e-post - svar från fastighetsägare - Inkommen - 2026-04-01
5. Inkommande e-post /utgående e-post från fastighetsägare - Inkommen - 2026-04-02
6. Inkommande e-post - Inkommen - 2026-04-06
7. Yttrande från fastighetsägarna – Inkommen - 2026-06-01

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande [REDACTED] - Tillsyn gällande komplementbyggnad

Delges:

- fastighetsägare

Underrättas:

- klagande