



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060304

**DOM**  
2021-12-21  
Stockholm

Mål nr  
P 8504-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-07-13 i mål nr P 139-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun  
141 85 Huddinge

2. B.B

3. S.B

### Motpart

HÅ Fast Invest AB, 559033-4586  
Nordicservice  
S:t Eriksgatan 105-107  
113 31 Stockholm

Ombud: Advokaten L.B

## SAKEN

Bygglöv för nybyggnad av tvåbostadshus m.m. på fastigheten X i Huddinge kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens beslut att avvisa överklagandet från B.B och S.B.

Dok.Id 1766117

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se		måndag – fredag 09:00–16:30

2. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommuns beslut den 24 juli 2019 (dnr BTN-2019/351.331 och NBF 2018-003164, § 17) att avslå ansökt bygg- och marklov på fastigheten X i Huddinge kommun. \_\_\_\_\_

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun** (nämnden) samt **B.B** och **S.B** (Bs) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov m.m. på fastigheten X i Huddinge kommun.

**HÅ Fast Invest AB** (bolaget) har motsatt sig ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Nämnden** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Planbeskrivningen som i dessa ärenden ska användas för att tolka planbestämmelsen redogör för enfamiljshus. En byggnad med två lika stora lägenheter kan inte anses utgöra ett enfamiljshus. Planerad byggnad följer därför inte detaljplanens bestämmelser.

I syfte att upprätthålla kommunernas planmonopol är det av stor vikt att definitioner och avvägningar är rimliga. Den s.k. Attefallslagstiftningen har för Huddinge kommun omkullkastat samhällsplaneringen i stort och bebyggelsen har utan att kommunen kunnat motverka det uppförts på ett sätt som inte stämmer överens med planerad bebyggelse och med stor negativ inverkan på infrastruktur. Om även tvåbostadshus med lika stora lägenheter, och därmed avsedda för två familjer, ska räknas som enfamiljstvillor kommer kommunens planmonopol urholkas än mer.

Det går inte att först slå fast att det finns ett syfte i planbeskrivningen som anger att enfamiljshus ska uppföras och sedan mena att tvåbostadshus ändå kan uppföras. Från nämndens sida är det uppenbart att planbeskrivningen ska användas för att byggnaden inte ska motverka planens syfte.

Sett till hur lägenheterna ska uppföras är det egalt att utformningen liknar ett

enbostadshus då det de facto är två lika lägenheter som byggs samman.

**Bs** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg:

Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar 1950:2 ska tillämpas på frågan om den sökta åtgärden är att se som ett fristående hus enligt den gällande detaljplanen.

Anvisningarna innehåller definitioner av de viktiga begreppen. I anvisningarna tillsammans med detaljplanen är det ingen tvekan om vad som avses med fristående respektive sammanbyggt och vad som skiljer olika bostadstyper. Begreppen "fristående", "villa", "egnahem", "småhus" och "enfamiljshus" är synonyma begrepp enligt detaljplanen och anvisningarna. Fristående hus är avsedda för en familj och kan innehålla familjens extrabostäder om detaljplanen tillåter det. Sådana hus har på plankartan beteckningen BF. Sammanbyggda två- och flerbostadshus har beteckningen BS. De avslagna byggloven gäller sammanbyggda tvåfamiljshus/parhus, som är avsedda för två familjer och hör alltså hemma i BS.

Det avslagna bygglovet har inte källar- eller ekonomifunktioner, utan undervåningen är bostadsutrymme. Det leder till att den s.k. källaren medför att byggnaden har tre bostadsvåningar.

**HÅ Fast Invest AB** har sammanfattningsvis anfört följande:

Uttrycket fristående som anges i planen betyder att byggnaden inte får sammanbyggas med någon annan byggnad och reglerar byggnadstypen, inte antal lägenheter som får inrymmas i byggnaden. De juridiskt bindande handlingarna är plankartan och de tillhörande planbestämmelserna. Det som framkommer av planbeskrivningen utgör endast ett underlag för och en del av utredningen till en detaljplan. Om kommunen vid upprättandet av en detaljplan har för avsikt att styra byggrättens omfattning och byggnationens utformning görs detta i planbestämmelserna. Tolkning av gällande detaljplan måste då utgå från planbestämmelserna samt plankartan och inte planbeskrivningen. Planbeskrivningen är ett förarbete som inte har tolkningsföreträde.

Varken i detaljplanen med tillhörande planbestämmelser eller genom Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar i publikation angående beteckningar på plankartor m.m. (1950:2) har valts att införa en begränsning med antalet lägenheter som ett fristående hus får inredas med. Med uttrycket fristående som anges i detaljplanen betyder enbart att byggnaden inte får sammanbyggas med någon annan byggnad och reglerar byggnadstypen och byggnadens utformning, inte antal lägenheter som får inrymmas i byggnaden. Detaljplanen kan inte förstås på annat sätt än att fristående hus i två våningar för bostadsändamål får uppföras utan begränsning av antalet lägenheter som får inredas.

Det sökta bygglov utgör en byggnadskropp. Hela huset försörjs av samma tekniska system och hela huset uppförs samtidigt och består endast av en husdel. Byggnaden har två våningar jämte källare. Källaren är av källarkaraktär både till mått och fönsterstorlek. Bygganden är således ett tvåvåningshus.

Sammanfattningsvis konstateras att ett en- och tvåbostadshus som inte är sammanbyggt anses ha uppförts fristående. Om man hade velat begränsa bebyggelsen i detaljplaner hade man föreskrivit att endast enbostadshus skulle få uppföras. Byggrätten i en detaljplan får inte begränsas på annat sätt än genom de begränsningar som har upptagits i detaljplanens bestämmelser för byggnationen.

## **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

### *Klagorätt*

Rätt att överklaga ett beslut om bygglov har den som beslutet angår, om beslutet har gått denne emot (se 13 kap. 8 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL samt 42 § förvaltningslagen [2017:900], FL). Vad gäller beslut om bygglov har det genom praxis klarlagts att ägaren till en fastighet som direkt gränsar till en fastighet där byggnadsföretaget ska uppföras (rågranne) alltid har ställning av sakägare. Vidare anses dessa beslut angå ägare till fastigheter i nära grannskap som är särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av det byggande som avses med bygglov, naturförhållandena på platsen m.m.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att vägen som ska ansluta till infarten till den planerade byggnaden på fastigheten X kommer att anläggas i omedelbar närhet av Bs fastighetsgräns vilket kan komma att medföra ökad trafik. Bs får därför anses vara berörda på sådant sätt att de har rätt att överklaga det aktuella beslutet. Mark- och miljödomstolens beslut att avvisa deras överklagande ska därför upphävas. Eftersom mark- och miljödomstolen har prövat målet i sak avseende nämndens överklagande, som innehållit motsvarande invändningar som Bs har anfört, finns det dock inte skäl att återförvisa målet.

*Bedömning i sak*

Prövningen i målet gäller huvudsakligen ansökan om bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus. För fastigheten gäller en stadsplan som fastställdes 1968. Planen gäller som detaljplan. Mark- och miljööverdomstolen ska ta ställning till om det sökta bygglovet är förenligt med detaljplanens bestämmelser. Fastigheten ingår i ett område som på plankartan är betecknat ”BF II”. Av planbestämmelserna framgår att sådana områden endast får bebyggas med för bostadsändamål ägnade fristående hus i två våningar.

En central fråga i målet är hur planbestämmelsen som föreskriver fristående hus ska förstås. Mark- och miljööverdomstolen har i flera avgöranden uttalat att tolkningen bör ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde när planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen. Myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges, som gällde vid antagandet, kan också vara ett stöd. (Se t.ex. rättsfallen MÖD 2020:41–44).

Vad som avses med fristående hus har inte definierats vare sig i den nuvarande plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Termen fristående hus förekommer i Kungliga Byggnadsstyrelsens, KBS, skrift Anvisningar angående beteckningar på plankartor m.m. samt bestämmelser till detaljplaneförslag (publikation 1950:2) samt senare revideringar av denna skrift. I praxis har dessa anvisningar tillmätts betydelse vid tolkningen av planbestämmelser om bl.a. fristående hus. Det har då framhållits att termen, enligt anvisningarna, har använts för att beteckna områden med egnehems- och villabebyggelse. Begreppet

egnahems- och villabebyggelse har i normalfallet ansetts avse en- till tvåbostadshus. (Se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17.) I samtliga fall där Mark- och miljööverdomstolen har tillmätt sådana myndighetsanvisningar betydelse för tolkningen av planbestämmelsen F (fristående hus) har det även funnits konkret stöd i planhandlingarna för att avsikten varit att endast en- eller tvåbostadshus skulle få uppföras (se rättsfallen MÖD 2020:41–44).

I detta fall innehåller planbestämmelserna inte någon begränsning av antalet bostadslägenheter per byggnad eller per fastighet. Av planbeskrivningen framgår dock följande avseende det aktuella området för bostadsändamål: ”I planförslaget föreslås att området, med bevarande av sin nuvarande villastadskaraktär, kompletteras med friliggande enfamiljshus i första hand genom uppdelning av stora fastigheter i flera tomter”. Det är således tydligt i detta fall att syftet med planen är att bevara rådande villastadskaraktär och att avsedd utformning av tillkommande bebyggelse är friliggande enfamiljshus. Av Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994, TNC 95, framgår att enbostadshus tidigare benämndes enfamiljshus. Det finns därmed konkret stöd i planbeskrivningen för att i detta fall tolka planbestämmelsen F som att enbart enbostadshus får uppföras.

Sammantaget innebär formuleringarna i planbeskrivningen att planbestämmelsen om fristående hus ska tolkas på så sätt att det är enbostadshus som avses. Mark- och miljööverdomstolen bedömer därför att den planerade byggnaden inte uppfyller vad som avses med termen fristående hus i denna detaljplan. Byggnaden är således inte förenlig med detaljplanen. Avvikelsen kan inte anses vara liten eller förenlig med planens syfte. Nämndens beslut att avslå bolagets ansökan om bygglov m.m. ska därför fastställas. Vid denna bedömning saknas det skäl för Mark- och miljööverdomstolen att pröva övriga invändningar mot sökt bygglov.

Befintlig praxis angående planbeskrivningens betydelse för tolkningen av rättsligt bindande planbestämmelser är delvis motsägelsefull. Mot denna bakgrund och då frågan är av stor praktisk betydelse får det anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att den prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför att domen överklagas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2022-01-11

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Liselotte Rågmark, tekniska rådet Mats Kager, hovrättsrådet Ralf Järtelius och tf. hovrättsassessorn Hanna Björklund, referent.

Föredragande har varit Tina Varis.





NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-07-13  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 139-20

## PARTER

### Klagande

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun  
141 85 Huddinge

2. B.B

3. S.B

Adress som ovan

### Motpart

HÅ Fast Invest AB  
Box 2020  
103 11 Stockholm

Ombud: Advokaten L.B

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länstyrelsen i Stockholms läns beslut den 16 december 2019 i ärende nr 403-48105-2019, se [bilaga 2](#)

## SAKEN

Bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus m.m. på fastigheten X i Huddinge kommun

---

## DOMSLUT

1. Mark- och miljödomstolen avvisar B.Bs och S.Bs överklagande.
  2. Mark- och miljödomstolen avslår Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommuns överklagande.
-

### BAKGRUND

Bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) beslutade den 24 juli 2019, § 16-18, att avslå ansökan om bygglov för tvåbostadshus och stödmurar samt marklov för ändrad marknivå på fastigheten XX samt bygglov för tvåbostadshus och marklov för ändrad marknivå på fastigheterna X och Y.

HÅ Fast Invest AB överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som beslutade att upphäva de överklagade besluten och återförvisa ärendena till nämnden för fortsatt handläggning.

Nämnden, B.B och S.B (ägare av fastigheterna Valthornet 4 och 5) har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

I förevarande mål handläggs överklagandet av bygglov m.m. inom fastigheten X.

Mark- och miljödomstolen har förelagt B.B och S.B att inkomma med förklaring till varför de ska anses ha klagorätt i målet.

### YRKANDEN M.M.

**Nämnden** har yrkat att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov m.m. ska stå fast.

Till stöd för sin talan har nämnden anfört i huvudsak följande.

För den i det överklagande ärendet gällande detaljplanen för Stortorp III från 1966 anges att BF utgör "Område för bostadsändamål, fristående hus". Enligt bestämmelserna innebär detta att området får användas endast för bostadsändamål och att området får bebyggas endast med hus som uppförs fristående. Planens bestämmelser ger ingen vägledning utöver att bostadsbyggnader ska uppföras

fristående. Ledning får då sökas i planbeskrivningen som säger att det i planförslaget föreslås att "området, med bevarande av sin nuvarande villastadskarakter, kompletteras med friliggande enfamiljshus i första hand genom uppdelning av stora fastigheter i flera tomter".

Vad som avses med enfamiljshus har inte definierats i lagstiftning men enligt nämnden måste enfamiljshus jämföras med lydelsen enbostadshus. Vad som avses med fristående hus har inte heller det definierats i vare sig äldre eller nuvarande plan- och bygglag. Som tolkning av planbestämmelser ska de regler och anvisningar som gällde vid planens framtagande tillämpas. I förevarande fall är det Anvisningar angående beteckningar på plankartor, Kungliga byggnadsstyrelsens publikation 1950:2. På sidan 52-53 beskrivs de byggnadssätt som för tiden var gällande. För fristående, betecknade med bokstaven F, anges att det är ett öppet byggnadssätt där endast fristående hus får uppföras. Vidare beskrivs att ett av de byggnadssystem av två som användes vid tiden var för vanlig egnahems- och villabebyggelse som sker med öppet byggnadssätt. Dessa kunde då uppföras två och två i gräns eller fristående. Området där fastigheterna XX, YY och 21 ligger utgör ett klassiskt villakvarter med fristående, ej sammanbyggda, villor som till fullo följer detaljplanens syfte.

I Mark- och miljödomstolen i Nackas mål P 3580-17 förelåg det närmast identiska planförhållanden. Detaljplanen är från 1965 och reglerar BFII utan närmare förklaring i planbestämmelserna än de i detaljplanen för Stortorp III. Med hänvisning till förarbeten och rättspraxis gavs innehållet i planbeskrivningen bäring vid planens tolkning. Nämnden menar att detsamma är fallet i nu överklagat ärende. I målet hänvisas till en skrivelse om exploatering med enfamiljshus som liknar den för fastigheterna XX, YY och X. I målet P 3580-17 var det förvisso ett flerbostadshus men då enfamiljshus inte kan bedömas vara något annat än ett fristående hus med en bostadslägenhet vad som gäller för bokstaven B och F enligt Kungliga byggnadsstyrelsen publikation 1950:2 kan vidare samma tolkning göras i detta ärende. Domstolen skriver i sina domskäl att "ytterligare stöd för denna tolkning ger planbeskrivning och de faktiska omständigheterna vid planarbetet,

såsom de framgår av planbeskrivningen. Av dessa framgår enligt domstolen att syftet med stadsplanen var att möjliggöra en successiv expansion med enfamiljshus enligt det vid tiden gällande egnahemssystemet. I linje med denna systematik, vilken framgår av de ovan refererade anvisningarna, har beteckningen "Sr" använts i de delar av planområdet där flerbostadshus i form av radhus avsetts tillåtas. Mot bakgrund av detta syfte och att det i planbeskrivningen också tydligt anges att syftet huvudsakligen är att tillåta en expansion med enfamiljshus, är domstolens uppfattning att planbestämmelserna inte kan anses tillåta att det uppförs flerbostadshus på fastigheten."

För detaljplanen som gäller i fallet för de tre fastigheterna i överklagandet har olika delar av planen reglerats med olika byggnadsbestämmelser precis som i avgjort mål, i detta fall med F respektive S betecknade områden. Det är uppenbart att planens syfte inte var att tillåta tvåbostadshus utan endast enfamiljshus som uppförs fristående. Byggnadernas disposition och volym med två våningar, en i stort sett synlig källarvåning, byggnadsdel på taket, balkonger m.m. gör inte gällande att det ska uppfattas som en för området befintlig villastadskaraktär. I förevarande ärende måste planbeskrivningens förtydligande anses utgöra sådan grund för beslutet som i ärende P 3580-17. Med hänvisning till detta är det nämndens mening att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut att neka bygglov ska fastställas.

**B.B och S.B** har dels yrkat att de ska anses ha klagorätt i målet, dels att länsstyrelsens beslut ska upphävas och nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov m.m. ska stå fast.

Till stöd för sin talan har de anfört i huvudsak följande.

Sten Bs grannar har sett honom som sin representant efter det förra överklagandet till mark- och miljödomstolen 2017. Den enda som under denna tid överklagat på egen hand är ägaren till YY, granne till Valthornet XX och X. Alla intressenter utgår ifrån att den kommande domen gäller hela Stortorp III. Alla

utgår från en rättspraxis där domstolen ska sätta prejudikat och att det som gäller Valthornet ska gälla andra likadana fall. Det har fallit på hans lott att föra grannarnas juridiska talan.

De äger fastigheterna A och B och är grannar till Valthornet YY och XX. De har vid ett flertal tillfällen omfattande redogjort för omständigheterna gällande tolkningen av detaljplanen, anvisningarna, byggnadernas utformning, antalet parkeringsplatser, tillfartsväg m.m. Det bör räcka med att visuellt bedöma bebyggelsens utformning. Men enligt lagar ska utformningen bedömas i jämförelse med befintlig bebyggelse och stadsbild. Alla byggloven för Valthornet XX har sedan 2017 saknat all överensstämmelse befintlig bebyggelse och rådande byggnadssätt.

Bygglovsförvaltningen har inte beaktat landskapsbild, anpassnings- och varsamhetskrav. Det borde räcka med att en ansvarig ser sig omkring i ett område, betraktar stadsbilden och ser om ett nytt bygglov överensstämmer med de hus som redan finns och godkänts i omgivningen. Om inte, ska det avslås direkt. Men i nyare domslut förekommer lydelsen "visuellt uppfattas som villabebyggelse". Bakom en visuell fasad skulle tydligen vad som helst kunna tillåtas. Ägaren till XX m.fl. använder det i sitt överklagande: "byggnationen uppförs som en villa med två inredda lägenheter, ett tvåbostadshus, och att de visuellt uppfattas som en villabebyggelse". På det sätt man använder begreppet "visuellt uppfattas", går det att uppfinna bevis för vilket två- och flerbostadshus som helst i områden med detaljplaner för andra husformer. Begreppet "visuellt uppfattas" bör dock endast vara ett första steg i bygglovsprocessen. De bygglovsansökningar som klarar det första steget i processen och som ger intryck av att stämma med omgivningen och villabebyggelse ska genomgå, i ett andra steg, en mer ingående granskning. Enligt anvisningar och detaljplan är det rådande byggnadssättet avgörande. Det handlar för Stortorp III, i det andra steget, om huruvida en bygglovsansöknings planritningar stämmer överens med ett enfamiljshus, i maximalt två våningar, som är helt fristående och inte sammanbyggt.

Motparten hävdar att planbeskrivningen inte ska utgöra en juridisk grund för tolkningen av en detaljplan. Dessutom om man vill begränsa antalet lägenheter per

byggnad, ska denna begränsning anges i planbestämmelserna. Mark- och miljödomstolen konstaterade i sitt förra domslut ang. XX att "Som stöd vid tolkningen av detaljplanebestämmelserna kan detaljplanens syfte och dess planbeskrivning användas." Det kan konstateras att en begränsning av antalet lägenheter finns angiven både i bestämmelserna och i beskrivningen. Enligt planbeskrivningen för Stortorp III ska det vara enfamiljshus. Enligt planbestämmelserna ska det vara fristående bostäder, BF, och därmed inte sammanbyggda bostäder, BS. Beträffande enfamiljshus, flerfamiljshus, flerbostadshus och liknande begrepp har människor en klar logisk uppfattning. De kan tydligt skilja ett tvåfamiljshus från ett enfamiljshus med två bostäder, där familjen har inrättat sin egen extra bostad för generationsboende eller uthyrning. Tvåfamiljshus, som parhus å andra sidan, är sammanbyggda självständiga hus, som ofta liknar varandra och ofta står på egna tomter eller ibland på gemensam tomt. I ett enfamiljshus på egen tomt kan familjen själv bestämma om man vill ha en egen extra bostad. Ett enfamiljshus är enligt definition inte ett tvåfamiljshus, men kan enligt TNC vara ett tvåbostadshus, för en familj inte för två, om detaljplanen tillåter. I Stortorp III finns här ingen begränsning för enfamiljshuset på egen tomt. Med attefallshus har möjligheten utökats. Fast Invest använder fel begrepp. Även länsstyrelsen gick i sitt första beslut i april 2017 på samma linje angående benämningen "fristående flerbostadshus". Men den benämningen kan fungera för att förklara skillnaden i utformning mellan exempelvis höga punkthus i förorten kontra höghuslängorna utmed innerstadsgatorna. "Fristående flerbostadshus" är per definition en motsägelse, om den avser konventionellt sammanbyggda lägenheter i flerfamiljshus. Fristående, till skillnad från sammanbyggt, blev synonymt med enfamiljshus som kan ha mer än en bostad under bestämda förutsättningar. Kombinationen fristående med sammanbyggda lägenheter i flerbostads- och flerfamiljshus ska inte ha en juridisk innebörd utan möjligtvis vara en beskrivande term i speciella fall.

**HÅ Fast Invest AB** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska lämna överklagandena utan bifall och fastställa länsstyrelsens beslut.

Till stöd för sin talan har bolaget anfört i huvudsak följande. Länsstyrelsens beslut är korrekt, riktigt och lagligen grundat. Sökt bygglov är förenligt med gällande detaljplan.

Uttrycket fristående som anges i detaljplanen betyder att byggnaden inte får sammanbyggas med någon annan byggnad och reglerar byggnadstypen, inte antal lägenheter som får inrymmas i byggnaden. De juridiskt bindande handlingarna är plankartan och de tillhörande planbestämmelserna. Det som framkommer av planbeskrivningen utgör endast ett underlag för, och en del av utredningen till, en detaljplan. Om kommunen vid upprättandet av en detaljplan har för avsikt att styra byggrättens omfattning och byggnationens utformning görs detta i planbestämmelserna. Tolkning av gällande detaljplan måste utgå från planbestämmelser samt plankartan och inte planbeskrivningen. Planbeskrivningen är ett förarbete som inte har tolkningsföreträde.

Det sökta bygglovet utgör en byggnadskropp, hela huset försörjs av samma tekniska system. Hela huset uppförs samtidigt och består endast av en husdel. Huset är inte uppdelat i olika husdelar utan utgörs endast av en enhet. Huset är fristående från andra byggnader. Det saknas stöd för att ett fristående hus i sig inte skulle få innehålla fler än en lägenhet. Begreppet fristående tar sikte på husets utformning och inte husets interna indelning. Det avgörande är hur ett fristående hus får indelas när en detaljplan inte innehåller begränsningar i antalet lägenheter som ett fristående hus får innehålla. I detaljplanen finns ingen sådan begränsning. Hade avsikten vid planens upprättande varit att det endast skulle få upprättas hus med en lägenhet i hade det tillägget lagts till i planbestämmelserna, vilket också är mycket vanligt förekommande i många detaljplaner.

Sammanfattningsvis konstateras att ett en- och tvåbostadshus som inte är sammanbyggt anses har uppförts fristående. Om man hade velat begränsa bebyggelsen i detaljplanen hade man föreskrivit att endast enbostadshus skulle få uppföras, så har inte föreskrivits. Byggrätten i en detaljplan får inte begränsas på

annat sätt än genom de begränsningar som har upptagits i detaljplaners bestämmelser för byggnationen.

## DOMSKÄL

### *Klagorätt*

Rätt att överklaga ett beslut om bygglov har den som beslutet angår, om beslutet har gått denne emot (se 13 kap. 8 § PBL samt 42 § förvaltningslagen (2017:900), FL). Beslut om bygglov anses enligt fast praxis angå ägare eller boende på fastigheter som gränsar direkt till den fastighet bygglovet. Även om en gata eller väg skiljer klagandens fastighet från den i ärendet aktuella brukar rätt att klaga anses föreligga. Därutöver kan ägare/boende på fastigheter i nära grannskap anses särskilt berörda med hänsyn till arten och omfattningen av den aktuella byggnationen, naturförhållandena på platsen m.m.

Mark- och miljödomstolen tar inledningsvis ställning till om B.B och S.B kan anses berörda av beslutet om bygglov vad gäller fastigheten X på så sätt att de ska tillerkännas klagorätt. Av utredningen i målet framgår att B.Bs och S.Bs fastigheter Valthornet A och B inte direkt gränsar till X och de har därmed inte klagorätt av den anledningen. Med hänsyn tagen till den ansökta byggnationens omfattning och förhållandena på platsen bedömer domstolen att de inte heller kan anses särskilt berörda av någon annan anledning vad gäller beslutet avseende X. De har därmed inte klagorätt och deras överklagande ska avvisas. S.B har inledningsvis uppgett att han företräder andra grannar i målet men har senare till domstolen uppgett att han inte företräder någon annan fastighetsägare. Således ska deras överklaganden avvisas.

### *Bedömning i sak*

Länsstyrelsen har i det överklagade beslutet redogjort för ärendets handläggning och, utöver vad som anges nedan, för tillämpliga bestämmelser.

Fastigheten X omfattas av en stadsplan från år 1966. Stadsplanen gäller



som detaljplan. Det juridiskt bindande dokumentet i en detaljplan är plankartan med dess tillhörande planbestämmelser. Vid tolkning av en detaljplan ska den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för planens antagande beaktas. En annan ordning skulle innebära att äldre planer skulle kunna ges ett annat materiellt innehåll än det som planförfattaren avsett (jfr RÅ 1990 ref. 30 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 9 april 2015 i mål nr P 8223-14). Som stöd vid tolkningen av detaljplanebestämmelserna kan vidare detaljplanens syfte och dess planbeskrivning användas (se prop. 2009/10:170, del 1, s. 214 f. och Mark- och miljööverdomstolens dom den 18 december 2014 i mål nr P 5758-14). Därutöver kan även de faktiska omständigheterna vid planarbetet ge ledning vid tolkandet av planens syfte (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 28 juni 2016 i mål nr F 9268-15).

I aktuell plankarta anges användningsbestämmelsen BFII för det aktuella markområdet. Enligt planbestämmelserna innebär detta att fastigheten X får användas för bostadsändamål och att det endast är fristående hus i två plan som får uppföras. Det saknas planbestämmelse som begränsar antalet lägenheter i de fristående bostadshusen. I planbeskrivningen anges bl.a. att området, med bevarande av sin nuvarande villastadskaraktär, kan kompletteras med friliggande enfamiljshus och då i första hand genom uppdelning av stora fastigheter i flera tomter. Av plankartan följer vidare att det inom vissa områden får uppföras hus med bestämmelsens BS, sammanbyggda bostäder.

Begreppet fristående hus har inte definierats vare sig i den nuvarande plan- och bygglagen (2010:900), PBL, eller den äldre plan- och bygglagen (1987:10). Vid tidpunkten för antagandet av detaljplanen var Kungliga Byggnadsstyrelsens anvisningar i publikation angående beteckningar på plankartor m.m. (1950:2) gällande och har i flera fall använts av Mark- och miljööverdomstolen vid tolkningen av planer (se t.ex. MÖD 2016:18 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 januari 2018 i mål nr P 8216-17). Begreppet fristående hus har använts för att beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt. Termen egnahems- och villabebyggelse får i normalfallet anses avse

en- till tvåbostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 maj 2019 i mål nr P 3438-18 samt den 7 maj 2018 i mål P 6512-17. Jämför även mark- och miljödomstolens tidigare avgörande den 23 februari 2018 i mål nr P 2194-17).

I planen saknas bestämmelser om ett högsta antal lägenheter. Däremot har planområdet delats upp i ett område där enbart fristående hus får byggas och ett annat område där sammanbyggda hus får uppföras. Syftet med planen är enligt planbeskrivningen att området inom vilket fastigheten är belägen kan kompletteras med friliggande enfamiljshus. Även om detta talar för att planens syfte varit uppförande av enbart enbostadshus menar domstolen att det i avsaknad av uttryckliga bestämmelser som begränsar antalet lägenheter inte finns utrymme att tolka bestämmelsen fristående på annat sätt än hur bestämmelsen tolkats i praxis med stöd av den ovan nämnda publikationen. Det innebär enligt domstolens bedömning att det inom aktuellt området får uppföras fristående en- till tvåbostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse. Planbestämmelsen F kan således inte anses utgöra hinder mot att uppföra en fristående byggnad innehållande två stycken lägenheter, under förutsättningar att den aktuella byggnationen är att se som en fristående byggnad och inte två sammanbyggda huskroppar.

Mark- och miljööverdomstolen har i avgörande från den 17 april 2020 i mål nr P 6293-19 ansett att en lovsökt byggnad innehållande två bostäder med separata entréer och med en förskjutning av fasaderna för respektive lägenhet var att anse som ett friliggande tvåbostadshus då huset inte var sammanbyggt med en annan huskropp över tomtgräns. I Mark- och miljööverdomstolens avgörande den 17 december 2018 i mål nr P 783-18 bedömdes att tillbyggnaderna till ett befintligt bostadshus, trots att dessa skulle medföra att byggnaden fick fyra separata entréer, likväl gav ett visuellt intryck av att vara en tillbyggd villa. Byggnaden ansågs vidare ha ett enhetligt utseende och att utformningen sammantaget inte gav stöd för att det

skulle röra sig om tre kopplade byggnader. Åtgärden ansågs därför inte strida mot bestämmelser om ett öppet byggnadssätt.

Byggnaden som avses uppföras på X kommer innehålla två lägenheter med separata ingångar och är enligt domstolens bedömning enhetligt utformad med en byggnadskropp och ett gemensamt tak. Den kommer inte att sammanbyggas med annan huskropp över tomtgräns. Enligt bolaget kommer den även ha gemensamma tekniska lösningar. Domstolen delar därför länsstyrelsens bedömning att den aktuella byggnaden visuellt får uppfattas som en villa och att den inte kan anses utgöra två sammanbyggda enbostadshus. Domstolen bedömer således att byggnationen är en fristående byggnad.

I likhet med länsstyrelsen finner därför domstolen att nämnden således inte har haft fog för att avslå ansökan om bygglov på den grunden att ett uppförande av tvåbostadshus skulle strida mot planen avseende byggnadssätt. Nämnden har följaktligen inte heller haft fog för att på den grunden avslå ansökan i den del som avser stödmurar samt marklov för ändrad marknivå. Vad nämnden har anfört i överklagandena föranleder ingen annan bedömning. Överklagandena ska därmed avslås. Länsstyrelsens beslut om återförvisning och fortsatt handläggning av bygglovsansökan ska därför stå fast.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 3 (MMD-02)

Överklagande senast den 3 augusti 2020. Prövningstillstånd krävs.

Emil von Schinkel

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Emil von Schinkel, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist (skiljaktig mening). Föredragande har varit beredningsjuristen Katrin Strömberg.

Skiljaktig mening, se bilaga 1.

## BILAGA 1

### SKILJAKTIG MENING

Det tekniska rådet Maria Bergqvist är skiljaktig och anser att kommunens överklagande ska bifallas av följande skäl.

Om man anser att en plankarta är svårtolkad ska man med hjälp av planbeskrivningen och syftet med planen tolka plankartan.

Enligt gällande detaljplan för fastigheten X i Huddinge, är kvartersmarken för fastigheten betecknad med bestämmelsen BF vilket i sammanhanget betyder – område för bostadsändamål, fristående hus.

På samma plankarta finns andra områden för kvartersmark betecknade med BS – område för bostadsändamål, sammanbyggda hus.

Sammanbyggda hus är enligt detaljplanen radhus, parhus eller kedjehus.

Fristående hus är enligt detaljplanen villor.

I normalfallet utgörs villor av en- till tvåbostadshus som kan utgöras av en huvudbostad/lägenhet och en betydligt mindre andra lägenhet, men aldrig av två lika stora och identiska fast spegelvända lägenheter.

Det hus som avses att uppföras enligt det nekade bygglovet är helt klart parhus/radhus med två i stort sett identiska lägenheter i två våningsplan samt källare med var sin intertrapp.

Det hade varit helt planenligt om detta hus hade placerats inom kvartersmark betecknat med BS, men nu när dessa är placerade inom kvartersmark betecknat med BF strider byggnationen mot detaljplanens bestämmelser varför länsstyrelsens beslut ska upphävas till förmån för kommunens avslagsbeslut.

Däremot är jag ense ifråga om att S och B.Bs överklagande ska avvisas på grund av  
bristande klagorätt.

Maria Bergqvist