

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 30 mars 2021

Mål nr

Ö 94-20

## **PARTER**

### **Klagande**

1. UB

2. UPB

### **Motparter**

1. Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

434 81 Kungsbacka

2. Fastigheten Åsa 4:114 AB, 556999-3636

c/o HH

## **SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2019-12-10 i mål

P 11651-18

## **DOMSLUT**

Högsta domstolen fastställer Mark- och miljööverdomstolens domslut.

## **YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

UB och UPB har yrkat att Högsta domstolen ska avslå ansökan om bygglov.

Fastigheten Åsa 4:114 AB och Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

## **DOMSKÄL**

### **Frågan i målet**

1. Målet gäller främst om en bestämmelse i en detaljplan om att bostadshus får innehålla endast en lägenhet utgör hinder mot bygglov för ett enbostadshus när detta hus enkelt skulle kunna delas upp i två lägenheter utan att det skulle kräva nytt bygglov. I målet aktualiseras därmed frågan om vilken betydelse det har vid prövningen av en bygglovsansökan att den byggnad som det söks bygglov för i framtiden kan komma att utformas på ett annat sätt än vad som framgår av ansökan.

### **Bakgrund**

2. Fastigheten Åsa 4:114 AB ansökte om bygglov för nybyggnad av ett bostadshus på fastigheten Åsa 4:114 i Kungsbacka kommun. Enligt ansökan ska även en komplementbyggnad inredd som bostad uppföras på fastigheten. Vidare ska murar och stödmurar anläggas och markarbeten utföras.

3. Av planritningarna framgår att det med förhållandevis enkla byggnadsåtgärder går att skapa två separata och likvärdiga bostadslägenheter i huvudbyggnaden. För detta krävs endast att mellanväggarna mitt på byggnadens långsida byggs om så att de blir helt avskiljande och att ena byggnadshalvan kompletteras med ett kök.

4. Fastigheten omfattas av en detaljplan. Av detaljplanen följer att en huvudbyggnad och en komplementbyggnad av viss storlek får uppföras på fastigheten. Huvudbyggnaden får endast innehålla en bostadslägenhet.
5. Byggnadsnämnden beviljade bygglov i enlighet med ansökan. Efter överklagande från närboende upphävde länsstyrelsen bygglovet med hänvisning till att byggnadernas sammanlagda byggnadsarea bedömdes överstiga den enligt detaljplanen tillåtna arean. Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen som gjorde en annan bedömning än länsstyrelsen i fråga om byggnadsarean. Målet återförvisades till länsstyrelsen för prövning av vissa andra av klagandenas invändningar mot bygglovet.
6. Vid den förnyade prövningen avslag länsstyrelsen överklagandena av bygglovet. UB och UPB överklagade detta beslut till mark- och miljödomstolen. De anförde att det var tydligt att avsikten med ansökan var att kringgå detaljplanens bestämmelser om att huvudbyggnaden endast får innehålla en bostadslägenhet. De framförde även andra invändningar mot bygglovet, bland annat att trafiksituationen skulle påverkas negativt i området. Mark- och miljödomstolen avslag överklagandet. Mark- och miljööverdomstolen har avslagit deras överklagande dit.

### **Den rättsliga regleringen**

#### *Krav på bygglov*

7. I 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) finns bestämmelser om att vissa åtgärder avseende byggnader kräver bygglov. Bygglov krävs som huvudregel för att uppföra en ny byggnad. En ändring av en byggnad som innebär att det i byggnaden inreds ytterligare någon bostad är som utgångspunkt också bygglovspliktig.
8. Grundförutsättningarna för bygglov inom område med detaljplan framgår av 9 kap. 30 §. Av paragrafen framgår att bygglov inte får ges för en

åtgärd som strider mot detaljplanen. I 9 kap. 31 b och 31 c §§ finns undantagsbestämmelser som innebär att bygglov i vissa fall får ges trots att en åtgärd avviker från detaljplanen, bland annat om avvikelsen är liten och förenlig med detaljplanens syfte.

9. Ytterligare förutsättningar för bygglov inom ett område med detaljplan är att åtgärden uppfyller vissa krav i 2 och 8 kap. (se 9 kap. 30 § första stycket 4). Bland annat ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål och utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt möjligheterna att hantera avfall (se 2 kap. 6 § första stycket 1 och 5 samt 8 kap. 1 §). En byggnad får inte lokaliseras, placeras eller utformas på sådant sätt att den avsedda användningen eller byggnaden kan medföra en betydande olägenhet för omgivningen (se 2 kap. 9 §).

10. En tomt ska, när den tas i anspråk genom att bebyggas, ordnas så att betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer. Det ska finnas en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon. Tomten ska ordnas så att det på den eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon. (Se 8 kap. 9 §.)

#### *Undantag från kraven på bygglov och förenlighet med detaljplan*

11. I 9 kap. 4–4 f §§ plan- och bygglagen finns bestämmelser om undantag från kraven på bygglov för en- och tvåbostadshus inom och utanför detaljplan. Ett av undantagen innebär att det inte krävs bygglov för att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus som inte utgör ett komplementbostadshus (4 c §). För att utföra en sådan åtgärd krävs däremot en anmälan till byggnadsnämnden som ska ge ett startbesked, om åtgärden kan antas komma att

uppfylla de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen (se 9 kap. 16 §, 10 kap. 3 och 23 §§ och 16 kap. 8 § plan- och bygglagen samt 6 kap. 5 § första stycket 14 plan- och byggförordningen, 2011:338).

12. Åtgärden att inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus är vidare undantagen från kravet i 10 kap. 2 § första stycket plan- och bygglagen på att en icke bygglovspliktig åtgärd ska genomföras så att den inte strider mot detaljplanen (se andra stycket i samma paragraf).

13. De ovan nämnda undantagen från kraven på bygglov och förenlighet med detaljplanen infördes i samband med en större reform av bestämmelserna om bygglov 2014. Reformen motiverades bland annat av det allmänna intresset av att det befintliga bostadsbeståndet kan användas på ett sätt som bidrar till att tillgodose behoven av bostäder. Vidare framhölls den ökade frihetsgrad som undantag från krav på bygglov innebär för den enskilde. I lagstiftningsärendet uppmärksammades att olägenheter kunde uppkomma som en konsekvens av de utökade möjligheterna att vidta åtgärder i strid med detaljplan. Det konstaterades dock att dessa olägenheter inte borde få hindra en reform som ansågs vara betydelsefull från enskild och allmän synpunkt. (Se prop. 2013/14:127 s. 43 f. och 54 f.)

#### *Prövningen av en ansökan om bygglov*

14. En ansökan om bygglov ska enligt 9 kap. 21 § plan- och bygglagen vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

15. Det är sökanden som genom sin ansökan sätter ramen för bygglovsprövningen. En ansökan ska i regel bedömas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för och det ritningsunderlag som sökanden har gett in. Avsteg från denna huvudregel kan komma i fråga endast under speciella

omständigheter, främst i situationer då det är tydligt att syftet med den åtgärd som det söks bygglov för är att skapa förutsättningar för en otillåten användning av byggnaden (jfr RÅ 2000 ref. 7).

16. Att utformningen eller användningen av en byggnad i framtiden kan komma att ändras i förhållande till vad det söks bygglov för saknar däremot i allmänhet betydelse för den prövning som ska göras i det ursprungliga bygglovsärendet. Tillåtligheten av en sådan ändring får i förekommande fall i stället prövas – i den utsträckning och på det sätt som lagen föreskriver – inför att ändringen genomförs.

### **Bedömningen i detta fall**

17. Enligt ansökan har bygglov sökts för nybyggnad av ett enbostadshus. Det framgår också av bygglovsritningarna att huvudbyggnaden innehåller endast en bostadslägenhet. Den huvudbyggnad som det har sökts bygglov för är således förenlig med detaljplanen i detta hänseende (jfr p. 4). Bedömningen av om bygglov ska beviljas påverkas inte av att det med förhållandevis enkla byggnadsåtgärder skulle gå att i framtiden inrätta ytterligare en bostad i byggnaden, vilket enligt nu gällande lagstiftning inte skulle kräva bygglov och kunna genomföras utan hinder av detaljplanens reglering gällande antal bostadslägenheter (jfr p. 11–13).

18. Det har inte framkommit att trafiksituationen kommer att påverkas i sådan utsträckning att det utgör hinder mot att bevilja bygglov. Det finns inte heller i övrigt skäl att göra några andra bedömningar än de som Mark- och miljööverdomstolen har gjort.

19. Mark- och miljööverdomstolens domslut ska därför fastställas.

---

---

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Agneta Bäcklund, Svante O. Johansson,  
Sten Andersson, Cecilia Renfors och Johan Danelius (referent)  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Rickard Forsgren