

# HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 9 december 2022

Mål nr

P 266-22

P 270-22

P 272-22

## **PARTER**

### **Klagande**

HÅ Fast Invest AB

Nordicservice

S:t Eriksgatan 105-107

113 31 Stockholm

Ombud: Advokat LB

### **Motparter**

1. Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge

141 85 Huddinge

2. BB

3. SB

### **SAKEN**

Bygglövs för nybyggnad av tvåbostadshus m.m.

## **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Svea hovrätt, Mark- och miljööverdomstolens domar 2021-12-21 i målen P 8502-20, P 8504-20 och P 8506-20

---

## **DOMSLUT**

Högsta domstolen fastställer Mark- och miljööverdomstolens domslut.

## **YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN**

HÅ Fast Invest AB har yrkat att Högsta domstolen ska fastställa mark- och miljödomstolens domslut.

Bygglovs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun, SB och BB har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens domar ändras.

## **DOMSKÄL**

### **Bakgrund**

1. HÅ Fast Invest AB ansökte om bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus på var och en av tre fastigheter i Huddinge.
2. För platsen gäller en stadsplan från 1968. På plankartan är det aktuella området betecknat med BFII. Enligt planbestämmelserna avses med B att området får användas endast för bostadsändamål och med F att området får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

3. Byggnadsnämnden avslog ansökningarna med hänvisning till att den planbeskrivning som finns för området bara medger att fristående enfamiljshus (numera enbostadshus) uppförs, alltså inte tvåbostadshus. Efter överklagande beslutade länsstyrelsen att byggnadsnämndens beslut skulle upphävas och ärendena återförvisas till nämnden. Länsstyrelsen beaktade bl.a. vissa anvisningar av Kungl. Byggnadsstyrelsen från 1950 där termen fristående hus förekommer och betecknar områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt, vilket länsstyrelsen bedömde inte utesluter också tvåbostadshus.

4. Mark- och miljödomstolen gjorde i allt väsentligt samma bedömning som länsstyrelsen. Mark- och miljööverdomstolen har däremot kommit fram till att stadsplanen och dess planbestämmelser om fristående hus ska tolkas som att planen tillåter endast enbostadshus. Avgörande för domstolens tolkning av stadsplanen har varit formuleringar i planbeskrivningen till planen. Byggnadsnämndens beslut om avslag på ansökningarna om bygglov för tvåbostadshus har därmed fastställts.

### **Planbeskrivningens betydelse**

5. Enligt 4 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900) ska en detaljplan bestå av en karta för det område som planen omfattar och de bestämmelser i övrigt som behövs. Tillsammans med detaljplanen ska det vidare enligt 31 § finnas en beskrivning av hur detaljplanen ska förstås (en planbeskrivning). I 33 § föreskrivs utförligt vilket närmare innehåll som denna planbeskrivning ska ha, bl.a. ska planens syfte anges. Ytterligare föreskrifter om planbeskriv-

ningens innehåll finns i 33 a–35 §§. Planbeskrivningen utgör en integrerad del av underlaget vid kommunfullmäktiges antagande av detaljplanen (se t.ex. också 5 kap. 29 och 32 §§).

6. Även om planbeskrivningen inte är rättsligt bindande, är den ett viktigt underlag för tolkningen av detaljplanen och dess innebörd (se också ”Naturmarken i Hemmeslöv” NJA 2020 s. 786 p. 15 samt prop. 1985/86:1 s. 618, prop. 1989/90:37 s. 56, prop. 2009/10:170 s. 214 och prop. 2013/14:126 s. 179). Med hänsyn till den betydelse som planbeskrivningen har för den kommunala beslutsprocessen måste det anses ligga i lagstiftningen att vad som anges i beskrivningen väger tungt vid tolkningen av en oklar planbestämmelse.

### **Bedömningen i detta fall**

7. Som framgår av det föregående gäller för området en stadsplan från 1968. Stadsplanen är antagen med stöd av 1959 års byggnadsstadga. Tolkningen av stadsplanens bestämmelser ska göras utifrån byggnadsstadgan och de andra regler och den praxis som gällde då.

8. Det kan konstateras att beslutsprocessen för antagande av en stadsplan enligt byggnadsstadgan i det nu relevanta avseendet väsentligen var densamma som den enligt plan- och bygglagen. Det som anges i beskrivningen till stadsplanens bestämmelser ska alltså väga tungt när syftet med planen fastställs.

9. Enligt stadsplanens karta och bestämmelser får området bebyggas endast med hus som uppförs fristående. Av dessa planhandlingar framgår inte

entydigt vad som avses med ”fristående”; begreppet i sig är inte klart utan kan uppfattas på olika sätt. I den beskrivning som utarbetades till stadsplanen – och som låg till grund för kommunalfullmäktiges beslut att anta den – anges emellertid att området, med bevarande av villastadskaraktären, ska kompletteras med friliggande enfamiljshus. Det finns därmed stöd i beskrivningen för att planen ska förstås så att endast enbostadshus och inte tvåbostadshus får uppföras i området.

10. I de anvisningar som fanns från Kungl. Byggnadsstyrelsen vid antagandet av stadsplanen (publikation 1950:2) används i och för sig begreppet fristående hus för att beskriva egnahems- och villabebyggelse som kan omfatta såväl enbostadshus som tvåbostadshus. Med beaktande av planbeskrivningens uttalade syfte kan emellertid anvisningarnas allmänna och rådgivande kommentarer inte föranleda någon annan bedömning av stadsplanens innebörd än att denna tillåter bara enbostadshus.

11. Som Mark- och miljööverdomstolen har funnit är den planerade nybyggnationen således inte förenlig med planen (se 9 kap. 30 § första stycket 2). Avvikelsen kan inte anses vara liten eller förenlig med planens syften (se 9 kap. 31 b § 1). Det förhållandet att det för enbostadshus inte krävs bygglov för att inreda ytterligare en bostad (se 9 kap. 4 c §) påverkar inte bedömningen av avvikelsens karaktär och innebär inte i sig att det finns förutsättningar för bygglov till de nu sökta åtgärderna.

12. Mark- och miljööverdomstolens domslut ska alltså fastställas.

---

---

---

I avgörandet har deltagit justitieråden Johnny Herre, Svante O. Johansson, Dag Mattsson (referent), Malin Bonthron och Cecilia Renfors  
Föredragande har varit justitiesekreteraren Malin Broman Lindfors