



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060207

**DOM**  
2018-11-13  
Stockholm

Mål nr  
P 1589-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-01-29 i mål nr P 3600-17,  
se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Runstykets Förskola Aktiebolag, 556451-8081  
Husie Kyrkoväg 96  
212 38 Malmö

### Motparter

1. HUFAB i Arlov AB, 559034-1318  
Terminalgatan 9  
232 61 Arlov

2. Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun  
205 80 Malmö

## SAKEN

Tidsbegränsat bygglov för tillfälligt boende på fastigheten X i Malmö kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 1451576

**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**  
08-561 675 59

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
09:00–16:30

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Runstyckets Förskola Aktiebolag** (Runstycket) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska undanröja mark- och miljödomstolens dom och återförvisa målet dit för fortsatt behandling.

**HUFAB i Arlöv AB** (Hufab) har bestritt ändring.

**Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun** (nämnden) har vidhållit sitt beslut att ge bygglov.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Runstycket** har vidhållit vad bolaget tidigare anfört och tillagt i huvudsak följande:

Mark- och miljödomstolen har underlåtit att kommunicera aktbilaga 11 och 14 innan domen meddelades. Runstycket har därmed inte fått tillfälle att yttra sig över dessa handlingar.

Genom utlåtet från en oberoende arkitektbyrå som Runstycket gett in till mark- och miljödomstolen har bolaget visat att kostnaderna för åtgärden inte rimligen kan vara avsedda att täcka endast ett tillfälligt behov. Av utlåtet framgår bl.a. att kostnaderna enbart för ombyggnaden till korttidsboende uppgår till 50 procent av de totala investeringarna. Att återställa byggnaden till en föreningslokal kommer att innebära nya betydande investeringar. Det framstår inte som ekonomiskt realistiskt att efter det tillfälliga bygglovet återgå till uthyrning med ändamålet föreningslokal. Hyresnivån för de olika verksamhetstyperna skiljer sig åt markant. Kommunen har inte gjort trovärdigt att hemlösheten kommer att minska och kommunens utbyggnadsplaner är inte tillräckligt konkreta. Enligt en rapport om hemlösheten i Malmö, publicerad i februari 2018, framgår att den strukturella hemlösheten har ökat starkt under de senaste åren. Enligt en rapport om bostadsbrist och hemlöshet, publicerad i april 2018, framgår

att fram till år 2027 finns ett underskott på nybyggnation av bostäder motsvarande 800 bostäder per år.

Runstycket har även hänvisat till en rapport från Socialstyrelsen, *Hemlöshet 2017 - omfattning och karaktär*, en rapport från stadsbyggnadskontoret i Malmö kommun, *Uppföljning av bostadsplanering och byggande, tertiäl 1 2018*, samt en fastighetsannons från Mäklarhuset.

**Hufab** har hänvisat till vad bolaget anfört tidigare och tillagt i huvudsak följande: Hyresnivån för olika verksamhetstyper behöver inte skilja sig åt markant. Hufab hyr ut en del av den aktuella fastigheten till en fotbollsförening och hyresnivån i relation till hyresytan är jämförbar med den nu aktuella. Den kostnadsbedömning för ombyggnad som Runstycket åberopat är gjord utan någon kunskap om de faktiska förutsättningarna för fastigheten. Även om beräkningen skulle vara korrekt – både avseende total investeringskostnad och att de specifika åtgärderna för hyresanpassningen motsvarar 50 procent av de totala investeringarna – så skulle återbetalningstiden för dessa anpassningar vara ca fyra år, vilket är väl inom både hyresavtalets och bygglovets löptid.

**Nämnden** har hänvisat till vad nämnden anfört som motivering till beslutet att ge tidsbegränsat bygglov.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Av handlingarna i mark- och miljödomstolen framgår att Runstycket inte har fått ta del av och yttra sig över dels en skrivelse från Malmö kommun som kom in till mark- och miljödomstolen den 5 december 2017, dels ett yttrande från Hufab som kom in den 26 januari 2018. Dessa handlingar har under handläggningen i Mark- och miljööverdomstolen skickats över till Runstycket för synpunkter. Mark- och miljööverdomstolen finner att rättegångsfelet har kunnat avhjälpas här och det saknas därför skäl att återförvisa målet till mark- och miljödomstolen.

Vid prövning av målet i sak finner Mark- och miljööverdomstolen, liksom mark- och miljödomstolen, att det saknas förutsättningar att ge permanent bygglov. Med hänsyn till den utredning som finns i målet är det visat att det finns alternativa lösningar för att tillgodose behovet av bostäder för hemlösa i kommunen. Det finns inte heller skäl att ifrågasätta åtgärdens provisoriska karaktär med hänsyn till de ekonomiska förutsättningarna att återgå till ett planerligt användningssätt. Behovet av åtgärden får därmed anses vara tillfälligt på den aktuella platsen. Mark- och miljööverdomstolen delar även mark- och miljödomstolens bedömning att den sökta åtgärden, tidsbegränsat bygglov för tillfälligt boende för hemlösa, inte innebär en betydande olägenhet för den skolverksamhet som Runstycket bedriver. Det har inte heller framkommit något annat skäl att inte ge tidsbegränsat bygglov för den sökta åtgärden. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Roger Wikström och Margaretha Gistorp, referent, samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen  
4:4

**DOM**  
2018-01-29  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 3600-17

**KLAGANDE**

HUFAB i Arlöv AB  
Terminalgatan 9  
232 61 Arlöv

**MOTPARTER**

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö Stad  
205 80 Malmö

Runstyckets Förskola AB  
Husie Kyrkoväg 96  
212 38 Malmö

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 28 juli 2017 i ärende nr 403-15824-17, se bilaga 1

**SAKEN**

Tidsbegränsat bygglov för tillfälligt boende på fastigheten X, Malmö kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stads beslut den 9 maj 2017.

---

Dok.Id 419710

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 81 351 03 Växjö	Kungsgatan 8	0470-560 130 E-post: mmd.vaxjo@dom.se www.vaxjotingsratt.domstol.se	0470-560 125	måndag – fredag 08:00–16:00

## BAKGRUND

HUFAB i Arlov AB (HUFAB) ansökte om tidsbegränsat bygglov fram till den 1 november 2026 för tillfälligt boende på en före detta kasernbyggnad på fastigheten X, Malmö kommun. Den 9 maj 2017 beslutade Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stad (nämnden) att bevilja bygglov med stöd av 9 kap. 31 och 33 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Beslutet överklagades av bl.a. Runstyckets Förskola AB (Runstycket) till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 28 juli 2017 upphävde nämndens beslut.

## YRKANDEN M.M.

**HUFAB** överklagar länsstyrelsens beslut och yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver detsamma samt fastställer nämndens beslut. Till stöd för yrkandet anförs i huvudsak följande.

Den bedömning som nämnden gjorde avseende verksamhetsbehovet var korrekt och det finns därför skälig grund för ett tidsbegränsat bygglov. Av totalkostnaderna för den planerade reoveringen är 80 procent relaterade till sådana åtgärder som de skulle ha genomfört på fastigheten oavsett vilken typ av verksamhet eller hyresgäst som varit aktuell. Dessa åtgärder omfattar dels modernisering av värmesystemet inklusive ny panna, takisolering, byte av fönster och ytterdörrar samt viss handikappanpassning, dels sedvanligt underhåll såsom in- och utvändigt målning, delvis nytt golv och reovering av badrum och kök. Resterande 20 procent är kopplade till de specifika krav som hyresgästen har för sin verksamhet, vilket huvudsakligen omfattar nytt badrum och kök samt anpassning av rumsindelningen. Det är värt att notera att merparten av dessa anpassningar med stor sannolikhet kommer att vara lämpliga även för de framtida verksamheter som bolaget planerar att nyttja fastigheten för, efter att det tidbegränsade bygglovet löpt ut. Återbetalningstiden blir sex

år vilket är väl inom den avtalade hyresperioden. För de hyresgästspecifika åtgärderna blir avbetalningstiden lite drygt ett år.

Malmö stad arbetar för att stödja ett fortsatt högt bostadsbyggande. Målsättningen är att ständigt ha en beredskap på 9 000 bostäder i klara detaljplaner och därmed möjliggöra byggstart av 2 500–3 000 bostäder per år, varav 1 800 bostäder på kommunal mark. Med en bostadsproduktion på den nivån beräknar man att klara av att både möta behovet kopplat till den förväntade befolkningsökningen (5 000 personer per år) och bygga ikapp det nuvarande underskottet av bostäder. I dagsläget är nyproduktionen av bostäder relativt hög (ca 3 200 under år 2016) och det finns en tillfredsställande planberedskap för att upprätthålla en hög byggnadstakt. Malmö stad har omorganiserat arbetet med hemlöshet under 2017 för att kraftsamla och fokusera insatserna bättre. Förutom de konkreta planer som finns för att säkerställa en adekvat kapacitet av genomgångsboenden arbetar man aktivt för att fler reguljära bostäder ska bli tillgängliga för hushåll som är i eller riskerar att hamna i hemlöshet. Enligt den nya markanvisningspolicyn ska minst 15 procent av bostäderna som byggs på kommunal mark öronmärkas för Lägenhetsenheten, vilken ansvarar för andrahandsuthyrning till personer som av olika skäl inte kan få ett eget hyreskontrakt. Detta innebär en kraftig ökning jämfört med tidigare policy. På medellång och lång sikt kommer detta öka antalet tillgängliga bostäder för hushåll som idag befinner sig i hemlöshet.

HUFAB har även åberopat ett yttrande från lokalsamordnare på Malmö stad vari anges bl.a. följande. Antalet hemlösa i Malmö stad har under flera år ökat och år 2016 var antalet 1 740. Till det kommer gruppen hemlösa barn, som år 2017 var 880. Planen med det aktuella boendet är att kunna ge hemlösa personer en mycket temporär bostadslösning i väntan på permanent boende. Det ska vara ett alternativ till hotell och vandrarhem, som inte varit optimalt för den enskilde och mycket dyrt för Malmö stad. Malmö stad har kraftsamlat och det finns nu flera olika förslag för att ge varje Malmöbo ett eget hem. Ett objekt bestående av 133 lägenheter i olika storlekar har beslutats i både nämnd och kommunstyrelsen och bör vara klart 2019 eller 2020. Dessutom har en beställning lagts om att omvandla ca 8 000 m<sup>2</sup> i Sege

Park till akutboende för hemlösa samt att omvandla en något mindre fastighet till lägenheter åt hemlösa. Dessa projekt bedöms vara klara 2023–2025. Det pågår även förhandlingar med flera andra aktörer om olika boenden, dels för gruppen stora barnfamiljer dels boenden för andra hemlösa grupper. Planeringen kan på sikt ge uppemot 2 000 nya platser till 2025. Tillsammans med de boenden som Malmö stad redan idag förfogar över kommer detta innebära en mycket god beredskap att möta det förväntade behovet. Det är emellertid av yttersta vikt att Malmö stad har möjlighet att under en begränsad tid kunna använda det förslag som tagits fram till att ge hemlösa ett akutboende i Husie. Med den planering som idag finns i Malmö stad ska det vara möjligt att flytta verksamheten till nya lokaler och stänga boendet i Husie senast när bygglovet löper ut.

**Runstycket** anser att överklagandet ska avslås och vidhåller vad som anförts i länsstyrelsen, vilket är bl.a. följande. Runstycket bedriver grundskola från förskoleklass till årskurs 9, dels i den egna byggnaden, dels i en anslutande byggnad som hyrs ut av Malmö kommun, Stadsfastigheter. Avståndet mellan den del av skolan där låg- och mellanstadiet har sin undervisning och byggnaden där det tilltänkta boendet är beläget uppgår till cirka tio meter. Skolgården är begränsad med hänsyn till att skolan har drygt 220 elever i åldrarna sex till sexton år. Hela det gamla kasernområdet, inklusive idrottsplats och park, nyttjas därför av eleverna under rasterna. Lokaliseringen av boendet är synnerligen olycklig. Boendet är primärt avsett för yngre män och det kan inte uteslutas att det uppstår konflikter och ordningsproblem mellan eleverna och de boende. Enligt uppgift kommer boendet bara stundtals vara bemannat med personal från socialtjänsten. Placeringen av boendet är också olämplig med hänsyn till att service, affärer och andra boenden saknas på det före detta regementsområdet. Området betjänas heller inte av kollektivtrafik. Därtill planerar kommunen för ytterligare ett boende för hemlösa endast ca 100 meter norr om det boende som Malmö kommun nu meddelat bygglov för. Samtliga dessa förhållanden kvalificerar dessvärre risken för konflikter och ordningsproblem. Kommunen uppger att de boende ska ges möjlighet till integration, men givet den struktur som området har kan man konstatera att möjligheterna till integration blir synnerligen begränsade för de boende.



Vidare anför Runstycket bl.a. följande. Av det yttrande som HUFAB gett in framgår att bara under åren 2014–2016 har antalet hemlösa i Malmö ökat med drygt 50 procent. Antalet hemlösa i staden har mer eller mindre konstant ökat sedan slutet av 90-talet. Enligt kommunstyrelsens handlingsplan för bostadsförsörjning hade det de senaste tio åren byggts 1 200 bostäder per år samtidigt som staden växt med 4 700 personer per år. Det finns inget som talar för att den långvariga trenden med ökande hemlöshet i Malmö kommer att brytas, varför behovet av bostäder för hemlösa inte är av tillfällig karaktär. Allt talar för att den verksamhet som det sökta bygglov avser kommer att bestå. HUFAB har lämnat en redogörelse för kommunens bostadsförsörjning, vari anges ett planerat byggande om 2 500–3 000 bostäder per år. Av den handlingsplan som kommunen har för bostadsförsörjningen framgår dock att kommunstyrelsens mål är att ta fram planer för ett byggande om 2 000 bostäder per år. Med den befolkningstillväxt som Malmö stad haft är det uppenbart att ett sådan byggande inte heller framgent kommer att möta behoven. HUFAB:s påstående att endast 20 procent av ombyggnadskostnaderna är verksamhetsspecifika tillbakavisas. Eftersom verksamheten blir att jämställa med hotellverksamhet krävs att varje enskilt sovrum görs till en separat brandcell. Sådan verksamhet ställer även krav på byggande av personhiss. Till detta ska läggas inrättande av kök, toaletter och handikapptoaletter på båda våningsplanen. Eftersom Malmö stad för Runstycket byggt om en intilliggande identisk kasern för skolverksamhet bedömer bolaget att ombyggnaden ställer krav på sanering av äldre starkt hälsofarligt byggmaterial i bl.a. golven. Till stöd för vad som anförs har Runstycket gett in Kommunstyrelsen i Malmös handlingsplan för bostadsförsörjning, daterad den 26 november 2014 samt en kostnadsbedömning av den aktuella ombyggnationen, utfärdad den 5 januari 2018 av G S vid Jaenecke Arkitekter AB.

**Nämnden** vidhåller sitt beslut och hänvisar till vad som anförts som motivering till att bevilja bygglov.

## DOMSKÄL

I målet är fråga om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning, invändig ombyggnad och renovering i syfte att hyresanpassa en före detta kasernbyggnad till tillfällig vistelse för hemlösa.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att det med hänsyn till fastighetens belägenhet saknas förutsättningar för beviljande av ett permanent bygglov. Mark- och miljödomstolen gör således ingen annan bedömning än länsstyrelsen i denna del.

Enligt 9 kap. 33 § PBL får tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller någon eller några men inte alla förutsättningar för bygglov enligt 30–32 a §§ samma kapitel om sökanden begär det och åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Enligt 9 kap. 31 § PBL ska bygglov ges för en åtgärd utanför ett område med detaljplan, om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7, 9–11 §§, 12 § första stycket, 13, 17 och 18 §§ i de delar som inte har prövats i områdesbestämmelser.

Planläggning av mark- och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL).

Huvudregeln är att permanent bygglov i första hand ska ges för åtgärder som kräver bygglov och först om ett permanent lov inte kan ges bör ett tidsbegränsat sådant bli aktuellt (se prop. 2013/14:59 s. 54). Inte heller får ett tidsbegränsat bygglov meddelas om det inte är visat att åtgärden avses att pågå under en begränsad tid.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett antal avgöranden prövat förutsättningarna för tillfälligt bygglov vad gäller kravet på att den sökta åtgärden ska avses pågå under en begränsad tid. I P 10625-13 konstaterade Mark- och miljööverdomstolen, med hänvisning till ett antal avgöranden från Högsta förvaltningsdomstolen och Mark- och miljööverdomstolen, att den sökta åtgärden måste avse ett behov som verkligen är tillfälligt. I senare avgöranden har emellertid Mark- och miljööverdomstolen kommit att godta att ett tidsbegränsat bygglov beviljas även då det behov som avses med den sökta åtgärden är av mer långvarig karaktär. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är det tillräckligt att behovet av åtgärden är tillfälligt på den aktuella platsen (jfr MÖD P 8860-14 och P 9993-15).

För att kunna betrakta behovet av den sökta åtgärden som tillfälligt måste den alternativa lösningen vara så konkret att man kan bedöma att behovet av den sökta åtgärden kommer att upphöra (MÖD P 299-16). Frågan är om den utredning som finns i målet på ett godtagbart sätt visar att det finns en alternativ framtida lösning vad gäller behovet av bostäder för hemlösa.

I målet är redogjort för Malmö stads planering för att öka antalet bostäder till hemlösa. Redogörelsen visar på konkreta planer för byggande av bostäder särskilt avsedda för hemlösa som ska stå färdiga inom de närmaste tio åren, men även på planer för ett ökat byggande i allmänhet. Enligt mark- och miljödomstolens mening är det därmed visat att det finns en alternativ framtida lösning för att tillgodose behovet av bostäder för hemlösa. Vad Runstycket anfört föranleder ingen annan bedömning i denna del.

Runstycket har vidare anfört anmärkningar mot HUFAB:s kostnadsberäkning avseende ombyggnad och återställning av byggnaden samt gett in en egen kostnadsbedömning. Mark- och miljödomstolen gör härvid följande bedömning. Kostnaderna för en åtgärd har för den aktuella prövningen betydelse endast i den mån de visar att den sökta åtgärden inte rimligen sökts för att tillgodose ett tillfälligt behov. Vad Runstycket anfört i målet visar inte att så är fallet.

Slutligen har Runstycket anfört, som det får förstås, att den ändrade användningen till boende för hemlösa, skulle innebära en betydande olägenhet för den verksamhet som bolaget bedriver. Denna omständighet har inte prövats av länsstyrelsen men väl av nämnden, som ansett att verksamheten inte skulle innebära någon större olägenhet enligt PBL:s mening. Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att på grund härav visa ärendet åter till länsstyrelsen för prövning i denna del.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att bestämmelserna i 2 kap. 9 § PBL även tar sikte på att förhindra olägenheter för omgivningen som uppkommer genom en byggnads tilltänkta användning. I rättsfallet RÅ 1991 ref. 33 ansåg Högsta förvaltningsdomstolen att det med den tilltänkta användningen av garage och parkeringsplats i en åkerirörelse var närmast oundvikligt att det skulle uppkomma olägenheter i form av buller, avgaser och andra liknande störningar. Dessa olägenheter kunde inte heller förväntas vara tillfälliga. Sammantaget skulle, med hänsyn till att garaget och parkeringsplatsen avsågs bli placerade i nära anslutning till grannfastighetens bostadsbyggnad, betydande olägenheter uppkomma för de boende på grannfastigheten.

Beträffande de vanligast förekommande olägenheterna, såsom buller, brandrisk, skymd sikt och lukt, kan omfattningen av olägenheterna normalt förutses på ett någorlunda tillförlitligt sätt. Så är inte fallet vad avser olägenheter av det slag som Runstycket menar är för handen i förevarande fall. Enligt mark- och miljödomstolens mening följer det av ovan nämnda rättsfall att det måste föreligga en tämligen hög grad av sannolikhet för att olägenheterna faktiskt ska uppkomma, för att bygglov ska kunna nekas på den grunden. Mark- och miljödomstolen anser inte att Runstycket gjort sannolikt att boendet för hemlösa skulle innebära betydande olägenheter för den närliggande skolverksamheten. Inte heller har det framkommit att den sökta åtgärden strider mot någon annan bestämmelse i 2 kap. PBL.

Mark- och miljödomstolen finner sammanfattningsvis att förutsättningarna för att meddela ett tidsbegränsat bygglov enligt 9 kap. 33 § PBL är uppfyllda. Länsstyrel-

sens beslut ska därför upphävas och nämndens beslut från den 9 maj 2017 fastställas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 19 februari 2018.

Carl-Göran Heden

Mårten Dunér

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Carl-Göran Heden, ordförande, och tekniska rådet Mårten Dunér. Föredragande har varit beredningsjuristen Robert Bjersander.