



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060102

**DOM**  
2020-01-16  
Stockholm

Mål nr  
P 445-19

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-12-19 i mål nr P 3065-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

IGMA Romme AB, 559091-3223

Ombud: T Ö

### Motpart

1. Samhällsbyggnadsnämnden i Borlänge kommun, 781 81 Borlänge

2. C I

3. I I

4. J I

5. R S

### SAKEN

Bygglov för fritidshus på fastigheten X i Borlänge kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Borlänge kommun beslut den 14 december 2017, § 189, att ge bygglov för nybyggnad av fritidshus på fastigheten X i Borlänge kommun.

---

Dok.Id 1528020

**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**

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

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**IGMA Romme AB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska ändra mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut.

**Samhällsbyggnadsnämnden (tidigare Byggnadsnämnden) i Borlänge kommun** har medgett ändring.

**C I, J I, I I och R S (C I**

m.fl.) har motsatt sig ändring. De har i andra hand yrkat att bygglovet ska begränsas till två sammanbyggda lägenheter.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**IGMA Romme AB** har anfört i huvudsak följande: Det finns ingen bestämmelse i planen som begränsar antalet lägenheter som får inrymmas i varje fristående hus. Byggnadsplanen avser ett fritidsområde utanför tätort. Begreppen egnahems- och villabebyggelse, som nämnts i målet, är en typ av bebyggelse som uppfördes inom tätort och för permanentboende. Det är därför inte lämpligt att använda i detta fall då det är fråga om en annan typ av bebyggelse och geografiskt läge. Visuellt uppfattas byggnaden som ett hus. Byggnadens utformning och gestaltning har anpassats för att smälta in i landskapsbilden och området så att dess värden och kvalitéer bevaras. Fastighetens läge i utkanten av området medför att det inte påverkas negativt av ökad trafik. Byggnaden innehåller fyra fritidslägenheter och har fyra parkeringsplatser. Två lägenheter kommer disponeras av bolagets ägarfamilj och två lägenheter ska hyras ut.

**Nämnden** har vidhållit sin inställning och hänvisat till sitt beslut.

**C I m.fl.** har anfört i huvudsak följande: Det är svårt att se hur byggnaden skulle kunna uppfattas som ett en- eller tvåfamiljshus och inte som ett flerfamiljshus. Någon liknande byggnad inom planområdet finns inte utan de övriga byggnaderna i området är enfamiljshus. Området består idag av 17 permanent boende på de totalt 24 fastigheterna. Det fanns goda skäl att inte föra in någon bestämmelse om antal

lägenheter i detaljplanen, då avsaknaden av såväl kommunalt vatten som avlopp omöjliggjorde en byggnad som den nu aktuella. Enligt byggnadsplanen får inte byggnaden användas för annat ändamål än bostäder. I det fall det är tillåtet med verksamhet i form av tillfälligt boende ska beteckningen O användas i planen. Byggnaden kommer att innehålla totalt 23 sängplatser fördelat på 8 rum vilket tydligt faller under lagstiftningen om hotellrörelse. Verksamheten är därför inte förenlig med planen eller dess syfte. Det är oklart hur mycket ägarfamiljen ämnar använda lägenheterna för egen del.

### MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För fastigheten X gäller en byggnadsplan från 1972. Byggnadsplanen gäller som detaljplan. Av planen framgår att det är fråga om ett fritidsområde med utpekade områden för bostadsändamål, park och vägar. Den i målet aktuella fastigheten ingår i ett område som på plankartan är betecknat BFI. Enligt planbeskrivningen avser beteckningen B bostadsändamål. Beteckningen F innebär att tomter ska ha viss minimistorlek, hus uppföras fristående och uppta högst en tiondel av tomtens yta samt att det endast får finnas en huvudbyggnad jämte gårdsbyggnad på tomten. Av beteckningen I följer att hus får byggas i högst en våning och inte vara högre än 3,8 m. Varken planen eller planbeskrivningen innehåller någon reglering av antalet bostäder i en bostadsbyggnad.

*Kan byggnaden anses vara fristående i planens mening?*

En central fråga i målet är hur planbestämmelsen som föreskriver fristående hus ska förstås. Tolkningen bör ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde när planen antogs samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen.

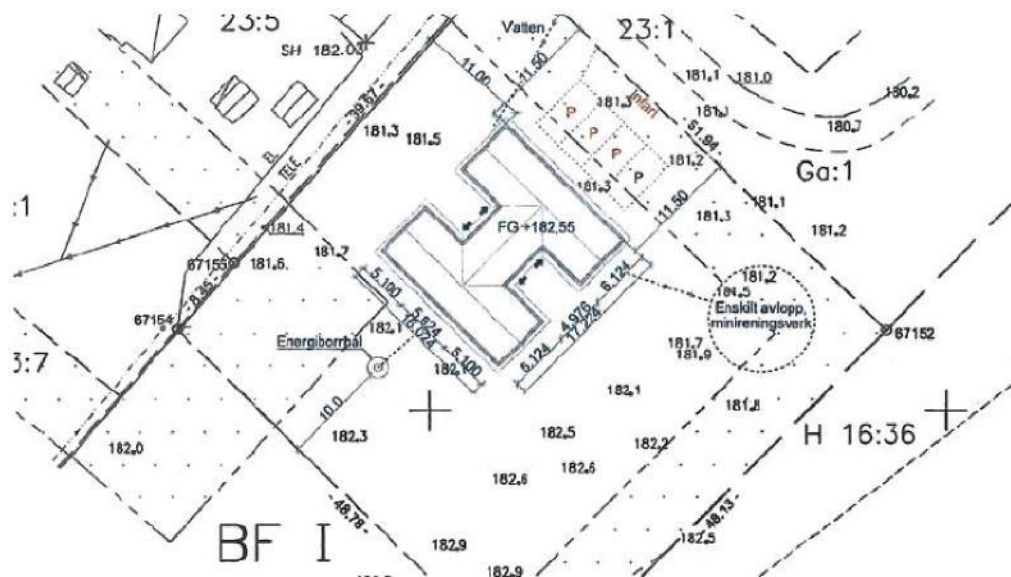
Myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges, som gällde vid antagandet, kan också vara ett stöd.

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 såsom Statens planverks publikation nr 37, Beteckningar - Bestämmelser, 1970. 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 egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt. I samtliga fall där Mark- och miljööverdomstolen har tillmätt sådana myndighet-anvisningar betydelse för slutsatsen att planbestämmelserna Ö (öppet byggnadssätt) eller F (fristående hus) uteslutit flerfamiljshus har det även funnits konkret stöd i planhandlingarna för att avsikten varit att endast en- eller tvåbostadshus skulle få uppföras. (Se t.ex. rättsfallet MÖD 2016:18 samt Mark- och miljööverdomstolens domar den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17 och den 15 maj 2019 i mål nr P 3431-18.)

I detta fall avser planen ett "fritidsområde". Det finns inget i plan eller planbeskrivning om planens syfte eller andra upplysningar om befintlig bebyggelse eller avsedd utformning av bostadshusen som tyder på att planbestämmelsen F varit avsedd att begränsa antalet bostäder i varje enskild byggnad. Det förhållandet att den nu aktuella byggnaden kommer innehålla fyra mindre bostäder för fritidsbruk kan därmed inte anses vara planstridigt.

Nästa fråga är om den lovsökta byggnationen består av en byggnad eller flera sammankopplade byggnader.



Situationsplan



Fasad mot nordväst

Av bygglovsritningarna framgår att byggnaden avses uppföras under ett tak och även i övrigt kommer att upplevas som en byggnad. Fastän byggnaden kommer inredas med fyra separata bostadslägenheter anser Mark- och miljööverdomstolen att det inte rör sig om flera sammankopplade byggnadskroppar utan att byggnadens utformning är förenlig med planbestämmelsen om fristående hus. Den aktuella åtgärden kan således inte heller i detta avseende anses strida mot detaljplanen.

*Är korttidsuthyrning förenligt med planen?*

En ytterligare fråga är om korttidsuthyrning är förenligt med planbestämmelsen om bostadsändamål.

Av bygglovshandlingarna framgår att avsikten är att åtminstone tre av de fyra bostadslägenheterna ska hyras ut veckovis. I Statens planverks ovan berörda publikation anges att i begreppet bostadsändamål (B) innefattas all användning av en bostadstomt som direkt hör samman med användningen av bostaden som sådan (s. 31). Förutom att planbestämmelsen för handelsändamål (H) även kan avse hotell, finns i anvisningarna ingen särskild bestämmelse om tillfällig övernattnig. Den omständigheten att en stor del av byggnaden är avsedd för korttidsuthyrning kan inte anses innebära att den ansökta åtgärden strider mot planen.

När det gäller övriga invändningar mot bygglovet som framförts av C I m.fl. delar Mark- och miljööverdomstolen de bedömningar som länsstyrelsen har gjort.

#### *Slutsats*

Det har således inte framkommit något skäl till att bygglov inte kan ges. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsråden Mikael Hagelroth, referent, och Ralf Järtelius samt tekniska rådet Inga-Lill Segnestam. Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-12-19  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 3065-18

### KLAGANDE

1. C I

2. I I

3. J I

4. R S

### MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Borlänge kommun  
781 81 Borlänge

2. IGMA Romme AB

### ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Dalarnas läns beslut den 19 april 2018 i ärende nr 403-410-2018, se bilaga 1

### SAKEN

Nybyggnad av fritidshus på fastigheten Borlänge X

### DOMSLUT

Med ändring av Länsstyrelsen i Dalarnas läns beslut bifaller mark- och miljödomstolen överklagandet och upphäver Byggnadsnämnden i Borlänge kommuns beslut att bevilja bygglov den 14 december 2017 (§ 189).

Dok.Id 560598

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka strand	Sicklastråket 1	08-561 656 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:30

### **BAKGRUND**

Byggnadsnämnden i Borlänge kommun (nämnden) beslutade den 21 augusti 2017 att bevilja bygglov för nybyggnad av fritidshus med fyra lägenheter på fastigheten X. Beslutet överklagades av C I, J I, I I och R S till Länsstyrelsen i Dalarnas län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet.

C I, J I, I I och R S har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

**C I, J I, I I och R S** har yrkat att det överklagade beslutet ska upphävas och att sökt bygglov inte ska beviljas alternativt att bygglov ska begränsas till två sammanbyggda lägenheter.

Till stöd för sin talan har de i huvudsak anfört följande. Länsstyrelsen har inte kommenterat huruvida byggnaden är att definiera som ett fritidshus för vilket bygglovet gäller. De ställer sig frågande till att bygga samman fyra fritidshus, egentligen avsedda för fristående byggnation. Enligt detaljplanen är det endast tillåtet att uppföra ett hus, för användning som huvudbyggnad och de anser inte att fyra sammanbyggda fritidshus är att bedöma som ett hus. Byggnadsregler för fritidshus är inte lika strikta som för andra typer av byggnader. Då användningsområdet är uthyrning borde enligt fastställda byggnadsregler kraven gällande säkerhet vara högre än för ordinarie fritidshus som jämfälls med enbostadshus. Bedömningen att korttidsuthyrning inte utgör någon skillnad för omgivningen är felaktig.

I den gällande detaljplanen får byggnaden inte användas för annat ändamål än bostadsändamål. Boverket skriver vad som betecknas som tillfälligt boende och att det i de fall det är tillåtet med sådan verksamhet ska betecknas med bokstaven ”O” i detaljplanen.



**Nämnden** har vidhållit sitt beslut och har inte funnit skäl att ändra sin bedömning.

**IGMA Romme AB** (bolaget) har anfört i huvudsak följande. Det beviljade bygglovets avviker inte från detaljplanens användningsbestämmelse. Lägenheterna kommer att användas för eget fritidsboende samt hyras och lånas ut. Användningen av byggnaden anpassas så att den alltid befinner sig inom ramarna för vad som är tillåtet för bostad. Uthyrning av egen bostad är inte att betrakta som hotellverksamhet. Byggnadens utformning följer detaljplanen. I detaljplanen finns inte någon begränsning till att byggrätterna endast får nyttjas för en- och tvåbostadshus och planförfattarens avsikt har inte varit att begränsa antalet lägenheter som får tillskapas. Byggregler för flerfamiljshus kommer att tillämpas i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser. Ett visst tolkningsutrymme finns alltid mellan vad som ska anses utgöra bostad och vad som ska anses utgöra annan användning. I detta fall gäller det ett fritidshus. I tolkningen av vad som ryms inom användningen bostad bör kommunens tolkning väga tungt, med hänsyn till det kommunala planmonopolet. Det bör vägas in att det rör säsongsvis användning (fritidshus) och inte permanentboende.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Klaganden har anfört att det enligt detaljplanen endast är tillåtet att uppföra ett hus, för användning som huvudbyggnad och att de inte anser att fyra sammanbyggda fritidshus är att bedöma som ett hus.

För fastigheten gäller detaljplan (byggnadsplan) från 1972. I planen föreskrivs för fastigheten bland annat att markanvändningen ska vara för bostäder (B) och att bebyggelsen ska uppföras fristående och att endast en huvudbyggnad jämte erforderlig gårdsbyggnad får uppföras (F).

Mark- och miljödomstolen har gett nämnden och bolaget (sökanden) tillfälle att särskilt yttra sig över bestämmelsen F i planen, som innebär att bebyggelsen ska uppföras fristående och att endast en huvudbyggnad jämte erforderlig gårdsbyggnad får uppföras. Bolaget har anfört att det beviljade bygglovets inte avviker från detaljplanens användningsbestämmelse samt att byggnadens utformning följer detaljplanen. Bolaget har vidare anfört att det i detaljplanen inte finns någon begränsning till att byggrätterna endast får nyttjas för en- och tvåbostadshus samt att planförfattarens avsikt inte varit att begränsa antalet lägenheter som får tillskapas. Nämnden har vidhållit sitt beslut och anfört att nämnden saknar skäl att ändra sin tidigare bedömning.

Den i målet aktuella detaljplanen antogs år 1970 av kommunen och fastställdes av länsstyrelsen år 1972. Tolkningen av planbestämmelser får ske med beaktande av den lagstiftning och praxis som gällde vid tiden för planens antagande samt med stöd av planens syfte och planbeskrivningen. Även de myndighetsanvisningar för hur planbestämmelser bör anges som gällde vid antagandet kan utgöra ett stöd vid tolkningen.

Vad som avses med begreppet fristående hus har inte definierats vare sig i den nuvarande plan- och bygglagen (2010:900) eller i tidigare gällande lagstiftning. Mark- och miljööverdomstolen har tagit ställning till vad begreppet innebär och därvid utgått från Kungliga Byggnadsstyrelsens skrift Anvisningar angående Beteckningar på plankartor m.m. samt Bestämmelser till detaljplaneförslag (publikation 1950:2). Domstolen konstaterade därvid att begreppet fristående hus har använts för att beteckna områden med egnahems- och villabebyggelse i ett öppet byggnadssätt. Domstolen anförde vidare att begreppet egnahems- och villabebyggelse i normalfallet får anses avse en- till tvåbostadshus, även om ett bostadshus kan inrymma flera lägenheter och ändå visuellt uppfattas som egnahems- eller villabebyggelse (MÖD:s dom den 7 maj 2018 i mål nr P 6512-17).

Mot denna bakgrund anser mark- och miljödomstolen att begreppet fristående hus även i förevarande fall får uppfattas så att det av avser en- till tvåbostadshus. Att det i planbestämmelsema inte anges något största antal lägenheter som får inredas i en byggnad leder inte till någon annan bedömning. Det sagda innebär att det aktuella huset, vilket ska inrymma fyra lägenheter, som utgångspunkt inte kan tillåtas. Med hänsyn till byggnadens yttre gestaltning – vilken bland annat innefattar en skorsten per lägenhet och fyra separata entrédörrar – kommer byggnaden inte heller att från utsidan att uppfattas som ett en- eller tvåbostadshus. Byggnaden avviker därför från gällande detaljplanebestämmelserna. Enligt domstolen är avvikelsen inte att betrakta som en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap. 31 b § plan- och bygglagen. Slutsatsen blir att det sökta bygglovets inte kan beviljas. Det saknas då skäl för domstolen att pröva de klagandes övriga invändningar.

Mot bakgrund av det anförda ska överklagandena bifallas, länsstyrelsens beslut undanröjas och det beviljade bygglovets upphävas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se [bilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 9 januari 2019. Prövningstillstånd krävs.

Björn Räftegård

Ewa Andrén Holst

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Björn Räftegård, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit beredningsjuristen Jenny Nyström Ahlstrand.