



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060203

**DOM**  
2021-12-08  
Stockholm

Mål nr  
P 473-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-12-20 i mål nr P 6825-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

MoMÅ Projekt 5 AB

Ombud: advokaten C.J.

### Motpart

1. Byggnadsnämnden i Danderyds kommun

2. M.B.

3. O.D.

4. U.F.W.

Ombud för 4: Advokat S.W.

5. T.v.H.

6. C.v.H.

Dok.Id 1720754

---

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

7. M.v.H.

**SAKEN**

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten A i Danderyds kommun

---

**MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Danderyds kommuns beslut den 17 juli 2019, dnr BN 2019-000435, att ge bygglov för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten A.

---

### YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**MoMÅ Projekt 5 AB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa Byggnadsnämnden i Danderyds kommuns beslut den 17 juli 2019, dnr BN 2019-000435, att ge bygglov på fastigheten A.

**Byggnadsnämnden i Danderyds kommun** har varken medgett eller motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

**M.B., O.D., U.F.W., T.v. H., C.v.H. och M.v.H.** (M.B. m.fl.) har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras och under handläggningen hos Mark- och miljööverdomstolen yrkat att domstolen ska skriva av målet från fortsatt handläggning.

**MoMÅ Projekt 5 AB** har motsatt sig att målet skrivs av från fortsatt handläggning.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**MoMÅ Projekt 5 AB** (Bolaget) har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg. Pågående byggnation på fastigheten utförs inte enligt bygglov som prövas i detta mål. Den utförs enligt bygglov beviljat den 17 mars 2020.

**Byggnadsnämnden i Danderyds kommun** (Nämnden) har i huvudsak påpekat att det vid tidpunkten för nämndens beslut inte utifrån dåvarande rättspraxis fanns anledning att bedöma det ansökta bygglovet som planstridigt.

**M.B. m.fl.** har, utöver vad de tidigare anfört, i huvudsak anfört att väggele-mentet för husets östra fasad är 12,5 meter långt och inte 9,5 meter som angetts i bygglovsansökan, med öppningar för två entrédörrar. I den nordöstra delen av bottenplattan har Bolaget förberett för diverse installationer vilket möjliggör entré och pannrum/tvättrum för lägenhet nummer två. Eftersom bygglov beviljats bolaget den 17 mars 2020 har Bolaget inte något befogat intresse av att få nu överklagad dom ändrad.

**T.v.H.** har vidare tillagt i huvudsak följande:

Lagrådet har påtalat brister med Attefallslagsstiftningen (prop. 2013/14:127, bilaga 9 sid 144 ff.). Han begär att normkontroll genomförs på Attefallsreglerna och Bolundsreglerna. Dessa regler bör ha någon begränsning med avseende på detaljplanens minimi- och storlek som gör att man inte får inreda eller skapa både ett Attefallshus eller Bolundare och inreda ytterligare en bostad i det befintliga enfamiljsbostadshuset samt att man inte kan skapa en bostadsrättsförening. Man bör inte kunna ombilda små fastigheter som är nära minsta styckbara storlek på fastigheter, till att bli bostadsrätter med flera familjer boende i ett detaljplanelagt enfamiljsbostadsområde. Man ska inte kunna skapa två lika stora bostäder i ett befintligt enfamiljsbostadshus i ett detaljplanelagt enfamiljsbostadsområde. Ett maximimått bör definieras på "generation boende" eller den ytterligare lägenheten med ett maximum ytmått som tex 50 kvm.

Gjuten bottenplatta kan inte ge tillfredsställande stabilitet. Den kan inte hantera värme till ett enfamiljshus och inte heller kan den hantera visst ingjutet vatten. En kantbalk saknas i det nordöstra hörnet. Vatten och avlopp kommer att hanteras felaktigt. Såväl ledningar för avlopp som för inkommande vatten, el och bredband är dragna till respektive lägenhet från en gemensam kopplingspunkt. Ledningarna är inte dragna på rätt sätt för ett enbostadshus. Huset kommer inte att fungera utan dubbla värmesystem och en Attefallstillbyggnad i det nordöstra hörnet, för vilket bolaget förberett. I nuläget värmer golvvärmslingorna stenar utanför den isolerade plattan och kan således gå sönder vid köldgrader.

Bygglovet leder till en oönskad förtätning i strid med kommunens avsikt för området, ekologiska intressen samt grannars och eventuella kommande bostadsrättsinnehavares ekonomiska intressen. Genom förfarandet sätts det offentliga kontrollsystemet ur spel. Bygglovet innebär också en ansträngning för infrastrukturen i området som inte är anpassad för tre familjer på aktuell tomt. Den lägenhetsavskiljande väggen som gör bostaden till ett tvåfamiljshus gör att ljusbehovet i respektive lägenhet ökar, vilket kräver ytterligare fönster. Förtätningen leder således till ökad insyn, men även till ljudstörningar.

**C.v.H.** och **M.v.H.** har vidare anfört i huvudsak att bolaget har förberett för ett tvåbostadshus genom att dra de vattenburna golvvärmslingorna till två olika hörn, ett i respektive tilltänkt lägenhet.

**M.B. m.fl.** har till stöd för sin respektive talan gett in bilder på de byggnadsåtgärder som har utförts på fastigheten.

**M.B.** och **O.D.** har vidare till stöd för sin respektive talan gett in e-postkorrespondens.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

Att Bolaget nu bebygger fastigheten enligt ett senare beviljat bygglov som inte omfattas av prövningen i detta mål påverkar inte möjligheten att få det först sökta bygglovet prövat. Handläggningen ska därför inte avslutas utan prövning i sak.

Prövningen i målet gäller främst om den sökta åtgärden är förenlig med detaljplanens bestämmelse om att det på fastigheten endast får uppföras en huvudbyggnad, i form av friliggande enbostadshus, samt en komplementbyggnad.

En ansökan om bygglov ska enligt 9 kap. 21 § plan- och bygglagen (2010:900) vara skriftlig och innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen.

Högsta domstolen har i rättsfallet NJA 2021 s. 187 ansett en bestämmelse i en detaljplan om att bostadshus endast får innehålla en lägenhet inte utgöra hinder mot bygglov för ett enbostadshus, trots att huset i fråga enkelt skulle kunna delas upp i två lägenheter utan att det skulle kräva nytt bygglov. Domstolen anförde vidare att det är sökanden som genom sin ansökan sätter ramen för bygglovsprövningen. En ansökan ska enligt domstolen 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 angavs kunna 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. Att utformningen eller användningen av en byggnad i framtiden kan komma att ändras i förhållande till vad det söks bygglov för saknar däremot enligt Högsta domstolen i allmänhet betydelse för den prövning som ska göras i det ursprungliga bygglovsärendet.

Den ansökan som nu prövas avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus. Av bygglovsritningarna framgår också att byggnaden, med dess utformning och planlösning, avser ett enbostadshus. Enligt domstolen är således ansökan förenlig med detaljplanen. Det finns därför inte skäl att upphäva bygglovet på denna grund.

Det har inte framkommit att infrastrukturen eller grannar till byggnaden kommer att påverkas i sådan utsträckning att det utgör hinder mot att bevilja bygglov. Inte heller vad motparterna anfört i övrigt utgör sådant hinder. Tekniska frågor om konstruktion m.m. hanteras i samband med startbesked.

Vid dessa bedömningar ska Byggnadsnämnden i Danderyds kommuns beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs och Lars Olsson, tekniska rådet Inger Holmqvist, samt Ulf Wickström, referent.

Föredraganden har varit hovrättsfiskalen Axel Hallberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2019-12-20  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 6825-19

## **PARTER**

### **Klagande**

1. M.B.

2. O.D.

3. U.F.W.

4. T.v.H.

5. C.v.H.

6. M.v.H.

### **Motpart**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Danderyds kommun

2. MoMÅ Projekt 5 AB

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2019-09-12 i ärende nr 403-37888-2019, se bilaga 1

## **SAKEN**

Bygglov för enbostadshus

Dok.Id 615555

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 69 131 07 Nacka	Sicklastråket 1	08-561 656 40 E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:30

---

**DOMSLUT**

1. Med ändring av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Byggnadsnämnden i Danderyds kommuns beslut den 17 juli 2019, dnr BN 2019-000435, att bevilja bygglov för ett enbostadshus på fastigheten A och avslår ansökan.

2. Inhibitionen ska bestå.

---



### BAKGRUND

MoMÅ Projekt 5 AB ansökte om bygglov för uppförande av ett enbostadshus på fastigheten A i Danderyds kommun. För fastigheten gäller detaljplan D299 som bl.a. anger att en huvudbyggnad endast får inrymma en bostad.

Byggnadsnämnden i Danderyds kommun (nämnden) beslutade genom delegation den 17 juli 2019, dnr BN 2019-000435, att med stöd av 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bevilja bygglov för ett enbostadshus på fastigheten A. Beslutet överklagades av till Länsstyrelsen i Stockholms län. Såvitt nu är av intresse avslag länsstyrelsen överklagandena.

T.v.H. m.fl. (1-6 ovan) har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen har den 20 november 2019 beslutat att nämndens beslut tills vidare inte får verkställas (inhibition). Beslutet om inhibition överklagades till mark- och miljööverdomstolen som inte gav prövningstillstånd.

### YRKANDEN M.M.

**T.v.H.** har i *första hand* yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov.

Han har i *andra hand* yrkat att husets färdiga golv, som idag ligger 37 meter över havet, läggs på en höjd av högst 36 meter över havet.

I *tredje hand* har han yrkat att inga markhöjande åtgärder får göras på fastighetens södra del fram till huset.

I *fjärde hand* har han yrkat att en adekvat vattenavrinning skall genomföras så att vatten inte kan rinna längs berggrunden till Solsidan 12 eller på samma sätt att ytvatten rinner till fastigheten Solsidan 12.

I *femte hand* har han yrkat att ett hus med en adekvat arkitektur byggs som inte är ritat för att maximera en kommande bostadsrättsförenings bildande utan istället en enfamiljsbostad.

I *sjätte hand* har han, som det får förstås, yrkat att bygglov ska förenas med ett villkor innebärande att ingen ändring får ske beträffande användningen av taket så att ingen takterrass kan byggas i framtiden.

Han har även begärt att domstolen ska hålla sammanträde samt höra vittnen.

**M.B. och O.D.** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov.

**M.v.H. och C.v.H.** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov. De har även begärt att mark- och miljödomstolen ska hålla sammanträde i målet samt att Danderyd kommun ska yttra sig i målet beträffande dess syn på ärendet och vad som diskuterats med fastighetsägaren.

**U.F.W.** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens beslut att bevilja bygglov. Hon har även begärt att mark- och miljödomstolen ska hålla sammanträde i målet samt höra vittnen.

**Bolaget** har bestridit bifall till överklagandena.

**Nämnden** har vidhållit dess beslut att bevilja bygglov.

## UTVECKLING AV TALAN

**T.v.H.** har till stöd för sitt överklagande gett in bl.a. ritningar, bilder, 3D-ritningar av hur insynen kommer bli m.m. Han har till stöd för sitt överklagande i huvudsak anfört följande.

*Av ritningarna är det uppenbart att byggnaden kommer inrymma ett tvåbostadshus*  
Ritningarna visar en planlösning som gör det uppenbart att byggnaden senare kommer användas som två bostäder. Detta strider mot detaljplanen som endast tillåter enfamiljsbostäder.

Ett antal detaljer gör det uppenbart att bolaget enbart vill påskina att det är en enfamiljsbostad fast det är inte det som är syftet. Bara det faktum att den borttagna delen i nordöstra hörnen är precis 7,5 kvm – dvs. motsvarande de ej byggnadslovspliktiga 15 kvm, 7,5 + 7,5 kvm i två plan, enligt den förändringen i PBL från 2014 så kallat Attefallstillbyggnad gör att man kraftigt kan misstänka att bolaget bygger ett tvåfamiljshus. När utformningen vida överskrider svensk standard och innehåller fyra stycken badrum blir det uppenbart att bolaget har som mål att kringgå detaljplanen. Att det på ritningarna finns utrymme för två lika stora trapphus visar ytterligare att syftet är att kringgå detaljplanen. Planen är en spegling av två lägenheter som gör att syftet aldrig har varit att bygga ett enfamiljsbostadshus. Bolaget har valt att dölja att syftet är att skapa ett tvåfamiljsbostadshus genom att arkitekten har tagit bort ett kök, en trappa och tagit bort de 7,5 kvm där ett kommande utrymme för tvättmaskin och värmepanna kommer att finnas. Vidare talar husets utformning om att syftet inte är att skapa ett enfamiljsbostadshus. De stora fönstren i öster mot närmsta granne 9 meter bort skapar en insyn som en blivande enfamiljsbostadshusfamilj inte accepterar, men som en del av en bostadsrättslägenhet där man normalt sett bor mycket närmare sina grannar är det helt acceptabelt. Dessutom nödvändigt att ha många och stora fönster då en vägg helt saknar fönster.

Med bolagets förslag visas en disposition för en lägenhet. Genom att spegla lägenheten så skapas två lägenheter. För att skapa ett enfamiljsbostadshus och göra

planerna mindre tydliga har arkitekten sedan tagit bort nordöstra hörnet. Vidare tas det andra köket och en andra trappa bort. Detta blir uppenbart när man jämför mellan minimikraven på bostäder i Sverige och bolagets ritning. Det finns markerat på planen två badrum på övervåningen och två badrum på nedervåningen. Det mest uppenbara i bolagets bygglov är antalet badrum och hur dessa är placerade. Minimikrav på byggnader enligt BBR och SS 91 42 21 är ett badrum på nedervåningen för enfamiljsbostadshus. När utformningen vida överskrider svensk standard och innehåller fyra stycken badrum blir det uppenbart att bolaget har som mål att kringgå detaljplanen.

Planritningarna är med avsikt inte detaljerade nog för att man skall se hur byggnationen skall genomföras i detalj. De är uppenbart gjorda på ett sådant sätt att man ska konvertera byggnaden till två lägenheter.

Det verkar vara mycket viktigt för bolaget att man höjer marken på den östra sidan av tomten. Syftet är tydligt när man betänker att man kommer bygga en entré till. Med utnyttjandet av Attefallstillbyggnad på 15 kvm på nordöstra sidan blir huset sedan helt fyrkantigt och man kan skapa en andra entré i nordöstra hörnet. Det som både i övervåning och nedervåning betecknas förråd är ett förtäckt trapphus. Planlösningarna är i huvudsak spegelvända och identiska. Att man på ritningen har tagit bort själva trappan är inget skäl till att tro att bolaget har för avsikt att inte bygga en trappa där och därefter skapa en bostadsrätt. Att man varit tvungen att ta bort den nordöstra delen och därmed gjort en lägenhet mindre påverkar inte detta faktum. Antalet sovrum visar också på att syftet med fastigheten är något annat än man påskiner.

Länsstyrelsen menar att bygglovet skall värderas objektivt från hur byggnaden upplevs från utsidan. Hade syftet med bygget varit att bygga en enfamiljsbostad hade fönstersättningarna mot grannar och insyn varit annorlunda. Det finns många stora fönster mot närmaste granne i öster. Bolaget har inte med den plan man har möjlighet att bygga ett hus anpassat för tomten. Man bygger ett hus anpassat för de planer man har. Den moderna arkitekturen som arkitekten hävdar att huset tillhör

brukar hålla en väl anpassad gestaltning åt olika håll beroende på solinstrålning, energisynpunkt, insyn från grannar och likande förutsättningar. Om syftet hade varit att bygga ett enbostadshus torde ingången legat mot söder. Man hade haft mindre fönster mot de sidor som vetter mot närmaste grannar och som genererar insyn och mot norr. Med de fönster som vetter åt öster kan man se att man inte kan få ihop det interiöra med det exteriöra och mot den närmaste grannen. Dvs. mot öster finns idag tre gigantiska fönster från golv till i det närmaste tak.

Man kan hävda att domarna från MÖD och ritningsunderlaget från bolaget inte är tillräckligt detaljerat. Kanske skulle Danderyds kommun frångått normal praxis när man kan misstänka avsteg från detaljplanen och kräva in konstruktionsritningar för VVS, el, ventilation m.m. för att kunna avgöra syftet.

#### *Fördjupning i sektionsritning*

Sektionsritningen visar att syftet med bygglovet inte är ett enbostadshus. Attefalls-tillbyggnaden finns redan med i sektionsritningen och byggnaden har inte en BYA på 120 kvm utan 127,5 kvm. Isoleringen i taket på den östra sidan kommer att ha 1,3 cm isolering.

CAD-ritning av sektionen avslöjar att angivna mått inte stämmer. Dessutom visar sektionen återigen att syftet inte alls är att bygga på det sätt man säger. Mått från färdigt golv till innertak är  $250 + 250 + 30 = 530$  cm. Husets totala höjd är 620 cm men då skall man räkna av de 10 cm för kungsmuren och att måttet 620 är ifrån undersida på eventuella stenplattor dvs. ca 20 cm. Det ger en takhöjd på 590 cm. Tangens för 3 grader på 10 meter är 52 cm. Isolering på  $590 - 530 = 60$  cm. Med en lutning på 3 grader över 10 meter ger en isolering på  $60 - 52 = 8$  cm för isolering. För att man skall kunna bygga taket behövs 22 mm råspont för tak och glespanel för innertaket på 28 mm och 13 mm gips. Det ger 6,3 cm av de 8 cm är upptagna med annat. Kvar blir 1,7 cm isolering. Enligt givna ritningar finns ingen möjlighet att skapa takstolar med den hållfasthet som behövs över de spännvidder som finns. Dessutom klarar huset inte energikraven. Bara på grund av detta borde bygglovet avslås.



fastighet. T.v.H. har även framfört synpunkter på startbeskedet i ärendet, att bolaget inte bygger i enlighet med givet lov samt synpunkter beträffande att handläggaren hos nämnden har väglett och ”coachat” bolaget i hur bolaget kan inge vilseledande handlingar. Han har även utvecklat kring äganderätten m.m.

**M.B. och O.D.** har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Bygglovet avser ett parhus och inte ett enbostadshus. Det är uppenbart att bolagets avsikt är att kringgå detaljplanens bestämmelse om att endast enbostadshus får uppföras på fastigheten A. Det planerade huset kan inte på ett vettigt sätt användas som ett enbostadshus. Husets föreslagna planlösning är uppenbart oändamålsenlig med åtta små sovrum, fyra badrum och förhållandevis små sällskapsytor, som dessutom är märkligt fördelade på ett kök och ett ”galleri” på ovanvåningen. Byggherren är ett företag som inte bygger för egen räkning och borde, om avsikten hade varit att uppföra och sälja ett enbostadshus, rimligen valt en planlösning anpassad för ca fyra personer.

Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 7503-17 bör vara vägledande i detta fall. I det fallet hade byggherren lyckats sämre med att dölja avsikten att uppföra ett parhus, i det aktuella fallet har större ansträngningar vidtagits, t.ex. har den ena trappan tagits bort från ritningen och ersattas av förråd i linje på under- och övervåningen. Dessutom har endast ett kök ritats in. Detta ligger dock placerat så att kökstammarna lätt kan delas mellan de två blivande lägenheterna. Sammantaget är det uppenbart att bolagets avsikt är att kringgå detaljplanens bestämmelse om att endast enbostadshus får uppföras på fastigheten A.

**M.v.H. och C.v.H.** har till stöd för sitt överklagande gett in ritningar och annonser m.m. samt i huvudsak anfört följande.

#### *Lägenhetsavskiljande vägg*

Den lägenhetsskiljande väggen kan inte ha en bärande funktion. En vägg som bär behöver gå lodrätt genom samtliga våningsplan i en fastighet för att ha en bärande förmåga. Det faktum att den lägenhetsskiljande väggen lodrätt endast löper

genomgående mellan ovanvåning och bottenvåning motsvarande 25 procent av sträckan visar med all tydlighet att väggen inte är bärande. Ingen avlastning finns heller inritat på planskissen.

Att den lägenhetsskiljande väggen inte heller är markerad på mer än 75 resp. 50 procent av planritningen är med syfte att göra det mindre uppenbart vad som är   avsikten. Antagligen har bolaget lärt sig av mark- och miljööverdomstolens domar i mål nr P 7484-17 samt P 7503-17 vad som enligt domstolen är iögonfallande. Väggen är markerad på ett sådant sätt att den låter sig slutföras utan olägenhet för övrig byggnation.

#### *Invändig trappa*

Som Länsstyrelsen påpekar finns endast ett kök markerat. Det är dock tydligt hur ytterligare ett kök/vardagsrum är tänkt att indelas. I mark- och miljööverdomstolens mål nr P 7484-17 samt P 7503-17 förelåg inte heller mer än ett kök i planritningarna. I dessa mål har mark- och miljööverdomstolen ändå sett igenom detta och   istället just sett till vad helheten talar för.

#### *Teknikrum/tvättstuga*

Länsstyrelsen påpekar korrekt att det i föreliggande fall endast finns ett rum   markerat innehållande varmvattenberedare samt tvättutrustning. Om man däremot betraktar det nordöstra hörnet av fastigheten kan man dra slutsatsen att den norra lägenheten kommer få sitt teknikrum/tvättstuga samt huvudingång i det nordöstra hörnet.

Fastigheten har placerats så långt östligt som möjligt på tomten (4,5 meter), samt nästan så långt nordligt som möjligt (5 meter). Att bolaget valt att inte lägga fastigheten ytterligare 0,5 meter i nordlig riktning, något som hade gett mer värdefull tomtyta i söderläge, är för att bolaget redan nu förbereder en tillbyggnad av huset i nordöstra hörnet om 7,5 m<sup>2</sup> i två plan med hjälp av reglerna kring Attefallstillbyggnad. Efter denna tillbyggnad hamnar byggnaden precis 4,5 m<sup>2</sup> från tomtragrens även i



nordlig riktning. De två lägenheterna få då också samma storlek och layout, och en helt symmetrisk fasad mot öster.

*Rimligheten att redovisad disposition av bostadshus kan utgöra ett enbostadshus*

Redovisad husdisposition kan inte på ett vettigt sätt kan nyttjas som enbostadshus, och än mindre som det generationsboende fastighetsägaren nämner i sin ansökan. Baserat på de 8 sovrummen, varav ett visas som ett med dubbelsäng, skulle det innebära att totalt 9 personer skulle dela på ett vardagsrum med öppen planlösning mot köket. Att planera ett hus för 9 personer, utan att göra det möjligt för hushållets medlemmar att på något sätt kunna gå undan från de gemensamma utrymmena, utan att behöva gå till sitt sovrum, det är otänkbart. Detta dels om det rör sig om en storfamilj som ingår i ett hushåll, och än mer otänkbart om det är flera generationer som ska samsas under ett tak. Dels vore det för ett bolag med vinstintresse väldigt osannolikt att rikta in sig på en sådan liten målgrupp.

Därtill, att ha två sovrum i entréplan bredvid kök/vardagsrum i öppen planlösning där många förväntas bo i huset och röra sig precis utanför skulle av de flesta anses som väldigt opraktiskt. Det är uppenbart att avsikten inte är att förlägga sovrum till entréplanet utan att det är ett sätt att få huset att framstå som mindre spegelvänt än det faktiskt är.

*Byggnadens yttre*

Länsstyrelsen menar att det faktum att byggnaden inte har en förskjuten huskropp talar för att planerad fastighet till det yttre inte otvetydigt kan uppfattas som ett tvåbostadshus. Huruvida huskroppen är förskjuten eller ej saknar betydelse för bedömningen. Både parhus och enbostadshus kan ha en förskjuten eller icke förskjuten huskropp.

*Övriga omständigheter som talar för att syftet är att bygga ett tvåbostadshus*

Bolaget har till säljande mäklare uttalat avsikten att uppföra bostadsrätter på marken. I samtal med kommunen har även byggnadsnämnden bekräftat att bolaget har frågat om byggnämnan för inredning av extra lägenhet. Detta visar enligt oss starkt

på bolagets faktiska byggnadsplaner där det på intet sätt rör sig om ett enbostadshus.

I bygglovsansökan uppskattar fastighetsägaren projektkostnaden till 8 miljoner kr. Enligt Lantmäteriet erlades 7,15 miljoner kr för tomten på 803 m<sup>2</sup>. Totalt beräknas alltså projektet kosta 7,15+8= 15,15 miljoner kr. M.v.H. och C.v.H. har härvid utvecklat kring dels att ett hus säljs för ca. 15 miljoner kr i förevarande område är ytterst ovanligt, dels att det förhållandet att byggnationen förväntas kosta 8 miljoner kr visar att det inte är ett vanligt enbostadshus.

Fastighetsägare till A är idag MoMå Projekt 5 AB. Detta bolag ingår som ett av flera dotterbolag i en koncernstruktur. De verkliga huvudmännen är dock desamma som för övriga koncernbolag. Koncernbolaget har tidigare på liknande sätt kringgått detaljplan.

Som direkt svar på kommunens meddelande att bygglov är beviljat frågar bolaget när de kan dela fastigheten i två delar och inreda lägenhet nr 2. Detta om något visar att planen alltid har varit att kringgå detaljplanens föreskrifter om enbostadshus. Det är även anmärkningsvärt hur tjänstemannen på kommunen vägleder och närmast coachar bolaget i hur detaljplanen kan kringgå.

Sammanfattningsvis är det uppenbart att avsikten är att kringgå detaljplanens bestämmelse om att endast enbostadshus får uppföras. Att det nu föreliggande kringgåendet medvetet har gjorts mindre uppenbart än i mark- och miljööverdomstolens domar i mål nr P 7484-17 samt P 7503-17 förtar inte den uppenbara avsikten.

Vidare har M.v.H. och C.v.H. utvecklat kring startbeskedet i ärendet samt att bolaget inte bygger i enlighet med givet lov.

**U.F.W.** har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Enligt detaljplanen för fastigheten A får fastigheten bebyggas

endast med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får endast inrymma en bostad. Mot bakgrund av bostadshusets utformning enligt bygglovsansökan och uppgift från företrädare för bolaget i samband med bolagets förvärv av fastigheten A, att bolaget avser att bebygga fastigheten med bostäder och tillskapa en bostadsrättsförening (två bostäder i den lovsökta byggnaden och en bostad i ett komplementbostadshus), är det uppenbart att syftet med den bygglovssökta byggnationen är att kringgå planbestämmelserna om att huvudbyggnaden endast får inrymma en bostad. De planritningar som ligger till grund för bygglovsansökan har en planlösning som utvisar att fråga är om två bostäder, trots att ansökan avser en bostad. Prövningen av bolagets bygglovsansökan skall därför göras som om den avsåg ett tvåbostadshus. Eftersom den bygglovssökta byggnationen därmed är planstridig ska det beviljade bygglovet upphävas.

Till stöd för att länsstyrelsens bedömning är felaktig hänvisas till vad Mathias och C.v.H. anfört i deras överklagande, med följande tillägg. Länsstyrelsen har övertolkat mark- och miljööverdomstolens domar i mål nr P 7484-17 och P 7503-17. Länsstyrelsen har felaktigt bortsett från bolagets egna uppgifter om syftet med fastighetsförvärvet och efterföljande bygglovsansökan. Stor betydelse måste läggas vid dessa uppgifter. Det finns inte något i mark- och miljööverdomstolens aktuella domskäl som visar att mark- och miljööverdomstolen är av den uppfattningen att prövningen hos en byggnadsnämnd eller senare ska ske enbart utifrån aktuella projektritningar. I mark- och miljööverdomstolens domar i mål P 7484-17 och P 7503-17 förekom inte att byggherren muntligen eller på annat sätt i anslutning till bygglovsansökan eller senare uppgett att syftet med byggnationen var att uppföra en byggnad innehållande två bostäder. Det går därför inte att motsatsvis dra den slutsatsen att muntligen eller på annat sätt lämnad information ska bortses ifrån vid en bygglovsprövning.

Vid en samlad bedömning av den lovsökta byggnadens yttre och inre utformning i ljuset av uttalanden av företrädare för bolaget är det uppenbart att syftet med det sökta bygglovet är att kringgå detaljplanebestämmelsen om att en huvudbyggnad endast får inrymma en bostadslägenhet.

Mark- och miljödomstolen bör, för ett materiellt riktigt domslut i förevarande ärende, även beakta omständigheter utöver projektritningarnas redovisning av yttre och inre förhållanden.

**Bolaget** har yttrat sig såvitt avsåg frågan om inhibition, och som det får förstås, även anfört följande i sak. Av ansökan och det medgivna bygglovsbeslutet framgår att bygglovet avser ett enbostadshus. Vid prövning av en kommuns beslut att meddela bygglovet är det beslutet, ansökan om bygglov samt därtill hörande handlingar som utgör ramen för vad som kan prövas. Eventuella kontakter som hållits med en kommun om möjliga planer för byggnationen efter att slutbesked givits, mäklarprospekt och andra liknande projekt saknar betydelse för prövningen av bygglovet. Vad som är av betydelse är vad som går att utläsa från ansökan och ritningarna för den sökta byggnationen.

Nu aktuellt bygglov avser ett enbostadshus. Huvudbyggnaden har endast en entré och är utformad som en sammanhållen byggnadsdel med fasadutformning som ett enbostadshus. Planlösningen är anpassad för ett enbostadshus med ett kök och en tvättstuga i markplan. Spillvattenledningar och avlopp kan dras till två angränsande rum vilket ger valfrihet till hur en köpare vill disponera markplanet och placera t.ex. badrum/förråd/sovrums. Byggnaden har endast en trappa mellan plan 1 och plan 2. På plan 2 finns fyra sovrum, ett vardagsrum, förvaringsutrymmen, en hall och ett rum som kan nyttjas som exempelvis arbetsrum. Det finns inget i planritningen eller i andra ritningar som visar att byggnaden skulle utgöra något annat än ett enbostadshus eller att den skulle vara olämplig som ett enbostadshus.

Bolaget har vidare bemött invändningar avseende bl.a. betydande olägenhet p.g.a. insyn, dagvattenhantering m.m.

**Nämnden** har beretts tillfälle att yttra sig och i huvudsak anfört följande. Bolaget har i samband med besök hos miljö- och stadsbyggnadskontoret uppgett att sökanden avser ge in en anmälan för tillbyggnad, inredning av ytterligare en lägenhet

samt komplementbostad enligt de s.k. Attefallsreglerna. Kontoret meddelade då att anmälningar kan prövas först när slutbesked för huvudbyggnaden utfärdas.

Nämnden anser fortsatt, likt länsstyrelsen, att det beviljade bygglovets är planenligt. Området ligger inte inom kulturmiljö, vilket innebär att anmälan om Attefallsåtgärder kan prövas i framtiden. Attefallsåtgärder prövas inte mot detaljplanen.

Nämnden har även upplyst om att klagomål mottagits beträffande den pågående byggnationen. Klagomålen har bl.a. avsett det beviljade bygglovets inte har följts och att inramningen för gjutning av bottenplatta ligger utanför det beviljade bygglovets. Tillsyn har inletts och kontroll på plats har skett vid tre tillfällen under november 2019. Det framkom inledningsvis att inramningen av grundplattan, som då inte var gjuten, stred mot bygglovets samt att det fanns vatten- och avloppsledningar indragna som inte omfattas av lovet. Sedermera framkom att grunden som omfattas av bygglov var gjuten, medan ytan som ligger utanför lovet inte var gjuten. Det var inte möjligt att bedöma om ledningarna var borttagna. Nämnden upplyste även om att tillsynen kommer fortsätta.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen anmärker inledningsvis att prövningsramen i ett överklagat mål begränsas av underinstansernas beslut. Mark- och miljödomstolen kan därför inom ramen för detta mål endast pröva om nämnden haft förutsättningar för att bevilja aktuellt bygglov. Det innebär att domstolen t.ex. inte kan ta ställning till alternativa utformningar, tillsynsfrågor avseende om det inte byggs i enlighet med givet lov m.m.

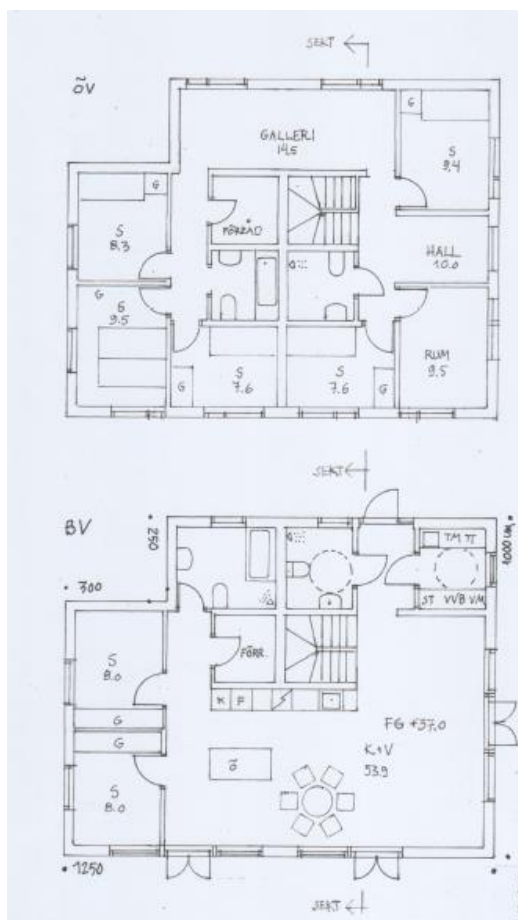
Vidare har det framförts synpunkter beträffande att de av bolaget ingivna ritningarna är behäftade med sådana brister i form av att ritningarna är för odetaljerad så att de, som det får förstås, inte kan ligga till grund för bedömningen i målet. Domstolen anser att ritningarna kan ligga till grund för bedömningen i förevarande mål.

För att bygglov ska beviljas inom områden som omfattas av detaljplan krävs bl.a. enligt 9 kap. 30 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, bl.a. att åtgärden inte strider mot gällande detaljplan. Om åtgärden står i strid med detaljplanen får bygglov dock beviljas om avvikelsen är liten och åtgärden är förenlig med detaljplanens syfte eller om åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt (9 kap. 31 b § PBL).

Huvudfrågan i målet är om byggnaden, trots att ansökan avser ett enbostadshus, ska anses inrymma två bostäder i strid med detaljplanens bestämmelse e<sub>1</sub>, ”Inom fastigheten får endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad uppföras. Huvudbyggnad får endast inrymma en bostad.”

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis att utgångspunkten är att en bygglovsansökan ska prövas utifrån vad som anges vara den åtgärd som bygglov söks för och vad som därmed anges i ritningarna. I fall där det är uppenbart att syftet med den sökta åtgärden är att kringgå en detaljplanebestämmelse kan ansökan om bygglov avslås trots att det som ansökan avser i och för sig är planenligt (se MÖD 2018:13, mark- och miljööverdomstolens dom 20 mars 2018 i mål nr P 7503-17 samt dom den 12 september 2018 i mål nr P 1866-18).

I förevarande mål har bolaget uppgett att det aktuella bostadshuset är ett enbostadshus. Av ritningarna framgår att det bl.a. finns en entré, sju sovrum, fyra badrum och en tvättstuga. Planlösningen framgår av ritningen nedan.



Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Av ritningarna framgår att väggen i mitten av bottenvåningen och övervåningen visserligen inte löper genom varken hela botten- eller övervåningen, men det är förhållandevis enkelt att bygga ut väggen så att den löper genom hela botten- respektive övervåningen. Väggen har även en tjocklek som är kraftigare än vanliga innerväggar och har därmed möjlighet att utgöra brandvägg. På såväl bottenplan som övervåning finns WC/dusch tillgänglig på vardera sida om denna vägg. Det finns således fyra badrum/WC. Det är enkelt att installera kök och tvättrum i båda delarna. Huset inrymmer två delar vars planlösningar är lika. Trappa mellan våningsplanen finns endast i den ena husdelen. Dock finns ett tydligt utrymme i den andra husdelen, benämnt "Förråd", där en motsvarande trappa kan inredas mellan bottenvåning och övre plan. Vidare finns enligt ritning på övre plan finns fem sovrum, tre i ena delen och två i andra. I delen med två sovrum finns dock ytterligare

ett rum i motsvarande storlek som ett av sovrummen i den andra delen, det rummet är dock endast benämnt ”Rum”.

Mot bakgrund av det anförda är det uppenbart att huset är anpassat för att inredas som två bostäder. Det är inte anpassat för att utgöra enbostadshus. Det är således uppenbart att syftet är att kringgå detaljplanebestämmelsen om att en huvudbyggnad endast får inrymma en bostad. Den sökta åtgärden är således planstridig. Det lämnade bygglovets ska således upphävas. Vad som i övrigt förekommer föranleder inte någon annan bedömning.

Vid denna utgång saknas anledning att på klagandenas begäran hålla sammanträde och höra de vittnen som åberopats. Inhibitionen bör bestå.

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

Överklagande senast den 10 januari 2020.

Bjarne Karlsson

Maria Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Bjarne Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Maria Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Danielle Andersson.





## Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).