



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060207

**DOM**  
2021-05-18  
Stockholm

Mål nr  
P 5554-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-04-22 i mål nr P 7649-19 och P 7654-19, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. AA

2. MO

3. LB

### Motparter

1. Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun

2. Kolfast Bällsta AB, 559098-1774

Ombud: LEXLAW Advokatbyrå AB

## SAKEN

Startbesked för inredning av en ytterligare bostad m.m. respektive uppförande av en komplementbyggnad på fastigheten XX i Vallentuna kommun

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 1696781

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

**Telefon**  
08-561 670 00  
08-561 675 50

**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

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

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**AA, MO** och **LB** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva startbeskeden.

**Kolfast Bällsta AB** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna** kommun har avstått från att yttra sig.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**AA, MO** och **LB** har fört fram i huvudsak följande: Inom fastighetsjuridiken generellt är en byggnad en befintlig bostad först när det har gått fem år sedan den beviljats slutbesked. Det gäller för amortering, fastighets-skatt och ROT. Plan- och bygglagen (2010:900), PBL, borde följa övriga fastighets-juridiken i den definitionen. Det ska därför inte vara möjligt att bevilja startbesked för attefallsåtgärder innan det gått fem år från att slutbesked meddelats. Den nuvarande definitionen av befintlig bostad har orsakat stora problem, bland annat genom att boytan minskas i detaljplaner för att det tagits hänsyn till attefallstillbyggnader. Huset var redan omvandlat till parhus och två familjer bodde i huset när slutbesked och start-besked meddelades. Startbeskeden borde upphävas med hänsyn till att byggnaden redan var uppförd när de meddelades. Slutbesked och startbesked får inte beviljas i efterhand, se MÖD 2019:28.

Motpartsbolaget har satt i system att göra på detta sätt. Syftet med reglerna om attefallshus var inte att det skulle byggas parhus där det är detaljplanerat för enfamiljshus.

**Kolfast Bällsta AB** har fört fram i huvudsak följande: Det interimistiska slutbeskedet har fått laga kraft och innebär att byggnaden fick tas i bruk. Startbeskeden uppfyller gällande krav. Det finns inget stöd för att det måste gå fem år innan en byggnad är att anse som befintlig i den mening att attefallsåtgärder då får vidtas. Det ska inte kunna krävas ett slutbesked för ett en- eller tvåbostadshus för att bygglovsbefriade åtgärder ska få vidtas. Ett sådant krav saknar bland annat allmänintresse och motverkar syftet med bestämmelserna om bygglovsbefriade åtgärder. Det borde vara tillräckligt att det

finns ett bygglov för ett en- eller tvåbostadshus och att byggnaden är uppförd, om än inte slutförd. Klagandena har inte förtydligat på vilka sätt de påverkas av besluten. Frågan om när det finns förutsättningar att bevilja startbesked kan inte anses hänföra sig till klagandenas civila rättigheter eller till frågan om dessa ska anses ha kränkts. Deras överklagande borde därför avvisas.

Mark- och miljööverdomstolen har från nämnden inhämtat att nämnden den 25 november 2019 meddelat slutbesked för enbostadshuset, ett beslut som inte har överklagats.

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

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att klagandena har rätt att överklaga besluten om startbesked.

Bestämmelser om åtgärder som för en- eller tvåbostadshus inte kräver bygglov finns bland annat i 9 kap. 4 a, 4 b och 4 c § PBL. Enligt bestämmelserna är det utan bygglov möjligt att, i bostadshusets omedelbara närhet, exempelvis uppföra en byggnad som avses utgöra en särskild bostad (komplementbostadshus), uppföra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15 kvadratmeter och inreda ytterligare en bostad.

Ett komplementbostadshus är, som benämningen antyder, ett komplement, i det här fallet till ett en- eller tvåbostadshus. Med tillbyggnad avses enligt 1 kap. 4 § PBL ändring av en byggnad som innebär en ökning av byggnadens volym. Åtgärderna förutsätter således att det finns ett befintligt en- eller tvåbostadshus på tomten. Mark- och miljööverdomstolen har tidigare konstaterat att det krävs att en byggnad är färdigställd och har godkänts med slutbesked för att en tillbyggnad ska vara befriad från kravet på bygglov (MÖD 2019:28). Det väsentliga momentet i detta krav är att det står klart att byggnaden är till en sådan grad färdigställd att en åtgärd naturligt utgör en tillbyggnad eller ett komplement. Mot denna bakgrund framstår det som tillräckligt för startbesked att ett en- eller tvåbostadshus är så pass färdigställt att – även om byggnaden inte har godkänts med ett slutbesked enligt 10 kap. 34 § PBL – det enligt

10 kap. 36 § PBL meddelats ett interimistiskt slutbesked och det samtidigt beslutats att byggnaden i sin helhet får tas i bruk.

Den 12 juni 2019 gav nämnden startbesked för inredning av en ytterligare bostad, tillbyggnad på max 15 kvadratmeter och två takkupor samt nybyggnad av ett komplementbostadshus på max 25 kvadratmeter. Samma dag meddelades ett interimistiskt slutbesked för enbostadshuset på tomten, enligt vilket det fick tas i bruk. Kravet på godkännande av en färdigställd byggnad får enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning under sådana förhållanden anses vara uppfyllt. Nämnden har således haft fog för sitt beslut att ge startbesked för de sökta åtgärderna. Vad klagandena anfört om att en sådan ordning inte kan ha varit lagstiftarens avsikt ändrar inte domstolens bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Karin Wistrand, tekniska rådet Börje Nordström, hovrättsrådet Christina Ericson samt tf. hovrättsassessorn Mathias Gunnervald, referent.

Föredragande har varit David Sandberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-04-22  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 7649-19  
P 7654-19

## **PARTER**

### **Klagande**

1. AA

2. LB

3. FF

4. MF

5. MM

6. MO

### **Motpart**

1. Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommun

2. Kolfast Bällsta AB

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2019-10-02 i ärende nr 403-38304-2019, se bilaga 1

## **SAKEN**

Startbesked m.m. på fastigheten Vallentuna XX

Dok.Id 636094

---

<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 30 E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se		måndag – fredag 08:00–16:30

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

---

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

FF, MF, AA, LB, MM och MO har i en gemensam skrift överklagat länsstyrelsens beslut, som återges i bilaga 1.

FF och MF har yrkat, som det får uppfattas, att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens avvisningsbeslut och pröva deras överklagande av Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommuns beslut den 12 juni 2019 att lämna startbesked för inredning av ytterligare en bostad, nybyggnad av ett komplementbostadshus på maximalt 25 kvadratmeter, tillbyggnad på 15 kvadratmeter samt två takkupor.

AA, LB, MM och MO har yrkat, som det får uppfattas, att mark- och miljödomstolen ska upphäva Bygg- och miljötillsynsnämnden i Vallentuna kommuns beslut den 12 juni 2019.

Det antecknas att nämndens beslut om startbesked meddelades i två olika beslut den 12 juni 2019, både med diarienummer SHBG 2019-000102. Mark- och miljödomstolens mål P 7649-19 rör överklagande av länsstyrelsens beslut i den del som gäller nämndens startbesked för inredning av ytterligare en bostad, tillbyggnad på 15 kvadratmeter samt två takkupor. Domstolens mål P 7654-19 rör överklagande av länsstyrelsens beslut i den del som gäller nämndens startbesked för nybyggnad av ett komplementbostadshus på maximalt 25 kvadratmeter.

### **UTVECKLING AV TALAN**

FF, MF, AA, LB, MM och MO har till stöd för sin talan anfört bl.a. följande.

De släpper yrkandet att startbeskeden bör upphävas på grund av kulturvärden och vägsäkerhet, trots att de anser att väg s:15 bör förses med vägräcken för att

säkerheten ska vara acceptabel. De överklagar dock länsstyrelsens beslut beträffande hur ett befintligt hus ska definieras, för att undersöka huruvida bostadsrätterna följer syftet med attefallslagen.

Deras yrkande är att definitionen av befintligt bostadshus bör vara ett hus som innehaft slutbesked i fem år. Den så kallade Attefallslagen omfattar "befintliga en- och tvåbostadshus" (prop. 2013/14:127).

Vad är definitionen av befintligt bostadshus? Praxis inom fastighetsjuridiken har varit att ett hus är befintligt fem år efter att det färdigställts, innan dess så är det ett nybyggt hus. Denna praxis går långt tillbaka och har varit vägledande för såväl lagstiftningen om ROT och fastighetsskatt som Finansinspektionens föreskrifter om amortering av bolån. De hänvisar till uttalanden i regeringens proposition 2015/16:1 s. 186 och 192, proposition 2008/09:178 s. 33-34, information från Skatteverket om deklaration 2014 s. 16-17 och Finansinspektionen dnr 14-16628 s. 2, 3 och 54.

Detta är endast exempel på användningen av begreppet befintligt bostadshus. Då begreppet saknas i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, så har Boverket gjort en egen tolkning avseende när det finns ett befintligt bostadshus:

För att få bygga ett attefallshus måste det finnas ett befintligt en- eller tvåbostadshus på tomten. Boverket anser att bostadshus som är uppförda efter 2011 måste ha fått slutbesked för att det ska anses vara ett bostadshus. Det innebär att innan ett slutbesked har meddelats är byggnaden inte ett befintligt bostadshus och något attefallshus får därmed inte uppföras.

Boverket preciserar inte ytterligare varför de gör en annan bedömning av vad som är ett befintligt bostadshus jämfört med den gängse definitionen inom fastighetsjuridiken.

Innan attefallslagen antogs riktade både remissvar och Lagrådet kritik mot lagförslaget med anledning av de risker som ansågs föreligga med att bevilja så omfattande bygglovsbefriande åtgärder. Regeringen bedömde att risken för avarter



var låg då attefallslagen avsåg befintlig bebyggelse i privatpersoners ägo. Regeringens svar i proposition 2013/14:127 s. 20:

Boverkets förslag skulle göra det möjligt att etablera ytterligare bostäder i anslutning till befintliga en- och tvåbostadshus. Enligt regeringens bedömning skulle sådana bostäder utgöra ett värdefullt tillskott på en ansträngd bostadsmarknad. Samtidigt skulle Boverkets förslag göra det möjligt för den enskilde att i högre grad bestämma själv över hur den egna fastigheten bör användas och utvecklas.

PBL:s bestämmelser är utformade för att ta hänsyn till bl.a. den enskilda människans frihet (jfr 1 kap. 1 § PBL). Regeringen anser att det finns goda skäl att tro att den enskilde även i fortsättningen kommer att utveckla sin egendom på ett varsamt och ansvarsfullt sätt, även om undantagen från kravet på bygglov utökas.

Citaten visar tydligt att regeringens avsikt var att attefallsåtgärderna omfattade befintliga bostäder och inte nybyggda bostäder. Därför borde begreppet "befintligt" inom PBL harmoniseras med övriga fastighetsjuridiken och startbesked för attefallsåtgärder därmed endast beviljas för befintliga bostadshus äldre än fem år. Längre ned finns utdrag ur Boverkets rapport 2018:17 och remissvar. I princip samtliga negativa konsekvenser av lagen har sitt ursprung i Boverkets tolkning av begreppet befintligt bostadshus.

Alternativet är att detaljplaners regler om enfamiljshus förklaras ogiltiga och alla aktörer får möjlighet att ansöka om bygglov för parhus direkt. Mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 7484-17 jämfört med mark- och miljödomstolens dom i mål P 880-19 visar hur rättsosäkert bygglovsprocessen fungerar idag.

Etablerade aktörer drar sig för att skicka in vilseledande bygglov och det osäkra rättsläget är också ett hinder. Därför är det nybildade bolag som ligger bakom exploateringen med att omvandla nyproducerade "enbostadshus" till bostadsrättsföreningar med tre lägenheter och därmed fördubbla intäkten per fastighet. Den här situationen snedvrider konkurrensen, skapar spänningar i de områden där exploateringen sker och det undergräver förtroendet för bygglovsprocessen.

Därför yrkar de att mark- och miljödomstolen fastställer att det krävs att ett en- eller tvåfamiljshus innehåft slutbesked i fem år innan startbesked för attefallsåtgärder kan beviljas.

## **DOMSKÄL**

### **Avvisning av FF och MF överklagande**

Länsstyrelsen har avvisat FF och MF överklagande av nämndens beslut om startbesked. Även med hänsyn till vad som anförts i överklagandet instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att de inte har rätt att överklaga nämndens beslut. De är, som länsstyrelsen närmare förklarat, inte berörda av besluten på ett sådant sätt att de har rätt att överklaga. FF och MF överklagande av länsstyrelsens avvisningsbeslut ska därför avslås.

Mark- och miljödomstolen har därmed att pröva AA, LB, MM och MO (AA m.fl.) överklagande i sak.

### **Startbesked**

Tillämpliga bestämmelser redovisas i länsstyrelsens beslut, med de tillägg som framgår nedan.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande ansett att en förutsättning för att en tillbyggnad enligt 9 kap. 4 b § första stycket PBL ska vara befriad från kravet på bygglov är att den utförs på en färdigställd byggnad som godkänts med ett slutbesked (MÖD 2019:28). I denna del instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning att nämnden har kunnat ge ett startbesked avseende de ansökta åtgärderna med hänsyn till att nämnden samma dag beslutat om ett interimistiskt slutbesked för enbostadshuset på fastigheten. Det interimistiska slutbeskedet gäller till den 31 december 2020. Visserligen innebär nämndens beslut att ett slutligt

slutbesked ännu inte har lämnats enligt 10 kap. 34 § PBL och att det återstår att bedöma den i beslutet angivna bristen avseende byggnadens energianvändning. Nämnden har dock i detta fall, med stöd av 10 kap. 36 § andra stycket PBL, också beslutat att de byggnader som tidigare fått bygglov får tas i bruk. Med hänsyn till detta bedömer domstolen att kravet på godkännande av en färdigställd byggnad har uppfyllts. Domstolen anser således inte, som AA m.fl. gjort gällande, att det för ett startbesked för de ansökta åtgärderna krävs att bostadshuset ska ha innehaft slutbesked i fem år. Det saknas stöd i lag och förarbeten för ett sådant krav. Vad AA m.fl. i övrigt anfört i överklagandena ändrar inte heller domstolens bedömning i denna del.

Mark- och miljödomstolen instämmer även i länsstyrelsens bedömning att det aktuella bebyggelseområdet inte omfattas av bestämmelsen om förbud mot förvanskning i 8 kap. 13 § PBL, vilket innebär att undantagen från bygglovsplikten är tillämpliga på de ansökta åtgärderna.

Sammanfattningsvis har det inte framkommit några omständigheter som föranleder mark- och miljödomstolen att göra någon annan bedömning än länsstyrelsen. Nämnden har således haft fog för att lämna startbesked för de ansökta åtgärderna. Även överklagandena av AA m.fl. ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 13 maj 2020.

Anders Lillienau

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Anders Lillienau och tekniska rådet Maria Bergqvist.