



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060203

**DOM**  
2021-11-30  
Stockholm

Mål nr  
P 9858-20

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2020-08-25 i mål nr P 2611-20 och P 2624-20, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Bygg- och miljönämnden i Salems kommun

### Motpart

Bovik Investment AB

Ombud: S.B.

## SAKEN

Startbesked för komplementbostadshus på fastigheten A i Salems kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Bygg- och miljönämndens i Salems kommun beslut den 10 december 2019, dnr 2019-493 (§ 97) och 2019-494 (§ 98), att neka startbesked för nybyggnad av två komplementbostadshus på fastigheten A.

Dok.Id 1741638

**Postadress**  
Box 2290  
103 17 Stockholm

**Besöksadress**  
Birger Jarls Torg 16

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

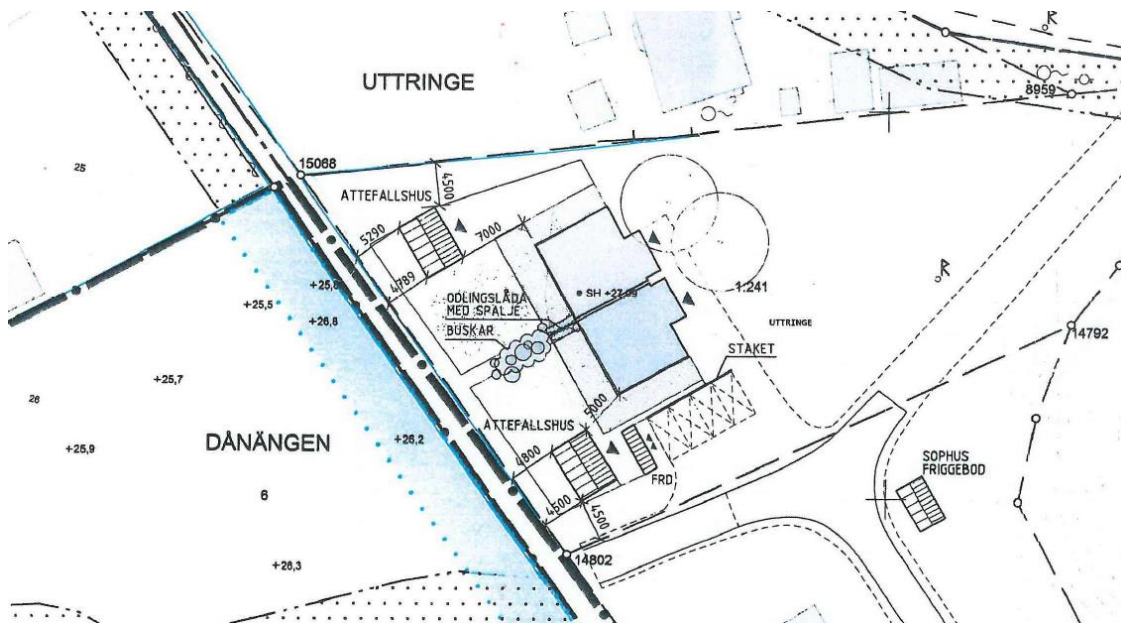
**E-post:** svea.hovratt@dom.se  
www.svea.se

**Telefax**

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

## BAKGRUND

Fastigheten A är belägen inom detaljplanelagt område. På fastigheten finns en huvudbyggnad med två bostäder. Bovik Investment AB (Bovik) lämnade den 31 oktober 2019 in anmälningar om uppförande av ett komplementbostadshus om 25 m<sup>2</sup> i omedelbar närhet av respektive bostad; ett på den nordvästra delen av fastigheten och ett på den södra delen. Bygg- och miljönämnden i Salems kommun beslutade att neka startbesked för båda byggnaderna med motiveringen att ytterligare exploatering inte är lämplig inom området. Bovik överklagade nämndens båda beslut till länsstyrelsen som upphävde besluten och återförvisade ärendena till nämnden för fortsatt handläggning. Nämnden överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som i augusti 2020 avslag överklagandet. Därefter har nämnden den 23 november 2020 gett startbesked för ett komplementbostadshus om 30 m<sup>2</sup> på fastighetens nordvästra del.



Del av markplaneringsritning som hör till nämndens överklagade beslut.

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bygg- och miljönämnden i Salems kommun** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska fastställa nämndens beslut.

**Bovik** har motsatt sig att mark- och miljödomstolens dom ändras.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Nämnden** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. Huvudbyggnaden på fastigheten har karaktären av en stor villa med två lägenheter i. Anslutande lokalgata är inte dimensionerad för så många boende som tillbyggnad av två komplementbostadshus per fastighet i området skulle innebära. Detsamma gäller vatten- och avloppssystemet i området som skulle behöva byggas ut om fler bostäder än planerat tillåts. Efter de negativa startbeskeden i december 2019 har efter anmälan från Bovik positivt startbesked för ett komplementbostadshus på fastigheten meddelats.

Till stöd för sin talan har nämnden åberopat en rapport från Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Salems kommun och två bilder föreställande huvudbyggnaden på fastigheten respektive anslutande väg.

**Bovik** har anfört detsamma som tidigare med i huvudsak följande tillägg. Kommunen har redan genom att anlägga en vändplats ökat framkomligheten i området. I bolagets initiala möten med kommunen kontrollerades att lokalgatan kunde användas som väg in för de nya boende i området. Bolaget fick också förslag på gatuadresser från kommunen där även de aktuella komplementbostadshusen hade fått gatunummer.

Till stöd för sin talan har Bovik åberopat en skiss avseende kommande adresser i området.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

De nu tillämpliga s.k. attefallsbestämmelserna innebär att det under vissa förutsättningar inte krävs bygglov för att i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus uppföra ett komplementbostadshus, se 9 kap. 4 a § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Någon definition av en- eller tvåbostadshus finns varken i lag eller förarbeten. I förarbetena till bestämmelsen anges dock att termen är väl etablerad inom plan- och bygglagstiftningen (se prop. 2013/14:127 s. 21 f.) Enligt praxis anses en byggnad som innehåller två bostäder, beroende på omständigheterna, kunna vara antingen ett friliggande tvåbostadshus eller två sammanbyggda (och därmed inte friliggande) enbostadshus (se Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 6293-19).

Attefallsbestämmelserna är tillämpliga på såväl friliggande som sammanbyggda en- eller tvåbostadshus (se t.ex. MÖD 2016:25 och MÖD 2016:26, som avsåg hus sammanbyggda över fastighetsgräns). Två sammanbyggda enbostadshus kan möjliggöra tillbyggnad av ett komplementbostadshus per enbostadshus, medan det till ett friliggande tvåbostadshus endast får byggas ett enda komplementbostadshus.

Avgörande för prövningen i målet är därmed om huvudbyggnaden är att anse som ett friliggande tvåbostadshus eller som två sammanbyggda enbostadshus.

I oktober 2018 meddelades bygglov för huvudbyggnaden med stöd av 9 kap. 30 § PBL. Bygglov gavs för ett småhus innehållande två lägenheter och ansökan angavs följa syftet med detaljplanen. Enligt detaljplanens bestämmelser får endast friliggande småhus uppföras och på varje fastighet får det bara uppföras en huvudbyggnad. Med småhus avses enligt planbeskrivningen en- eller tvåbostadshus. Två sammanbyggda enbostadshus skulle således strida mot planens bestämmelser och även mot syftet med detaljplanen.

Mark- och miljööverdomstolen anser mot denna bakgrund, och då vad som framkommit om utformningen av byggnaden eller i övrigt har framförts i målet inte utgör skäl

för en annan bedömning, att huvudbyggnaden ska ses som ett friliggande tvåbostadshus. Detta innebär att endast ett komplementbostadshus får uppföras på fastigheten.

De nu aktuella anmälningarna har genomgående behandlats i ett sammanhang och får ses som en gemensam anmälan om att få bygga två komplementbostadshus på fastigheten A. Eftersom det inte är tillåtet att bygga två komplementbostadshus på fastigheten kan anmälan inte bifallas.

Som ovan nämnts har nämnden, efter en ny anmälan, gett startbesked för ett komplementbostadshus på fastigheten. Det saknas därför anledning att vidare utreda om startbesked skulle kunna ges för något av de nu aktuella komplementbostadshusen.

Mot denna bakgrund ska nämndens beslut om att avslå anmälan om två komplementbostadshus fastställas. Det saknas därmed anledning att pröva vad nämnden i övrigt anfört som grund för överklagandet.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Lars Olsson och Petra Bergman, referent, samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Axel Hallberg.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2020-08-25  
meddelad i  
Nacka

Mål nr P 2611-20  
P 2624-20

## PARTER

### Klagande

Bygg- och miljönämnden i Salems kommun

### Motpart

Bovik Investment AB

Ombud: S.B.

### ÖVERKLAGAT BESLUT (mål P 2611-20)

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 25 mars 2020 i ärende nr 403-4133-2020, se bilaga 1

### ÖVERKLAGAT BESLUT (mål P 2624-20)

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 25 mars 2020 i ärende nr 403-4147-2020, se bilaga 1

## SAKEN

Startbesked för två komplementbostadshus på fastigheten A i Salems kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

**YRKANDEN M.M.**

**Bygg- och miljönämnden** (nämnden) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Länsstyrelsens i Stockholms län beslut.

Till stöd för sitt yrkande har nämnden i huvudsak anfört följande: Lagstiftningen om attefallshus är inte avsedd att användas för att förtäta nybyggnadsområden där fastighetsägaren bygger ett parhus på en villatomt på drygt 2 000 kvm och därtill två stycken attefallshus. Kommunen kan acceptera ett attefallshus på en fastighet eller villatomt men anser inte att det ska vara möjligt att bygga två attefallshus på en fastighet eller villatomt.

Avsikten med rådande detaljplan var att nya fastigheter skulle kunna bildas och att förtätningen skulle ske med friliggande villor. Där en fastighet kunde styckas till sex fastigheter var tanken att det skulle finnas sex villor. Möjligheten att bygga två attefallshus på en fastighet eller villatomt med parhus skulle i stället kunna innebära att 24 familjer flyttar in på sex fastigheter. Denna utveckling omkullkastar detaljplanens syfte och kommunens utveckling.

Nämnden anser inte att fastigheten A är belägen inom ett sådant bebyggelseområde som avses i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), men att fastigheten ligger i direkt anslutning till kulturhistoriskt intressanta områden. Området förfulas om en för stor exploatering tillåts.

**DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen har gått igenom handlingarna i målet samt övervägt vad nämnden har anfört hos mark- och miljödomstolen. Domstolen finner inte skäl att göra en annan bedömning än den länsstyrelsen har gjort, med de skäl som länsstyrelsen har angett. Vad nämnden har anfört i övrigt föranleder inte domstolen att göra en annan bedömning. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 15 september 2020.

Malin Wik

Ylva Kvist Trelje

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Wik, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje. Föredragande har varit tingsnotarien Sarah Hansén.



## 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).