



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060203

**DOM**  
2016-04-18  
Stockholm

Mål nr  
P 4803-15

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-05-07 i mål nr P 854-15,  
se bilaga A

### **KLAGANDE**

Samhällsbyggnadsnämnden i Åre kommun

Ombud: Advokat C A

### **MOTPART**

A W

### **SAKEN**

Bygganmälan avseende fastigheten X i Åre kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

---

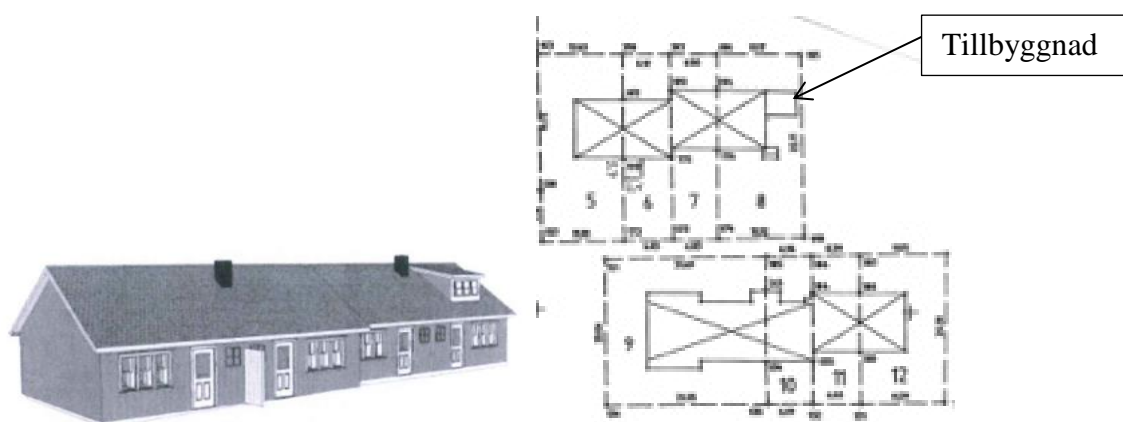
Dok.Id 1262361

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**BAKGRUND**

Fastigheten X är belägen inom detaljplanelagt område. Fastigheten är bebyggd med en bostadsbyggnad innehållande en lägenhet som är sammanbyggd med en intilliggande byggnad på fastigheten Y. Totalt är fyra bostäder sammabyggda, varje bostad ligger på en egen fastighet. Fastighetsgränserna löper utmed skiljeväggarna.



A W gav in en bygganmälan till Samhällsbyggnadsnämnden i Åre kommun (nämnden). Anmälan avsåg en bygglovsbefriad tillbyggnad om 15 m<sup>2</sup> på befintlig bostad. Nämnden meddelade i skrivelse till A W att anmälan inte skulle medges på grund av att den bostad som avses inte var att jämföras med ett en- eller tvåbostadshus. Nämnden beslutade senare att inte godkänna anmälan. A W överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Jämtlands län som i motsats till nämnden fann att åtgärden skulle bedömas som bygglovsbefriad enligt 9 kap. 4 b § första stycket 1 plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Länsstyrelsen återförvisade därför ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Nämnden överklagade återförvisningsbeslutet till mark- och miljödomstolen som avslög överklagandet.

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Nämnden** har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa nämndens beslut.

**A W** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Nämnden** har sammanfattningsvis anfört följande. Bestämmelsen i 9 kap. 4 b § PBL trädde i kraft den 2 juli 2014. Varken i förarbetena eller i kommentaren till PBL har begreppet ”en- eller tvåbostadshus” definierats. Hur begreppet ska tolkas är således upp till rättstillämpningen att bestämma. Konsekvenserna av den nya lagstiftningen som trädde i kraft den 2 juli 2014, de s.k. Attefallshusen, blev att en- eller tvåbostadshus belägna på fastigheter som hade utnyttjat hela sin byggrätt kunde expandera ytterligare. Om dessa regler bedöms tillämpbara på radhus kommer det att innebära en stor förändring av redan tätbebyggda områden. Radhus är som regel uppförda på fastigheter med begränsad yta. I förevarande ärende är fastigheten cirka 285 m<sup>2</sup> men generellt sett är fastigheterna hälften så stora. En tillbyggnad på 15 m<sup>2</sup> innebär en stor påverkan på fastigheten. Det har enligt nämndens mening aldrig varit lagstiftarens vilja att Attefallsreglerna också skulle omfatta radhus. Definitionen av en- eller tvåbostadshus i Terminologicentrums publikation Plan- och Byggtermer 1994 (TNC 95) bör inte vara vägledande för definitionen av en- eller tvåbostadshus i 9 kap. PBL.

Nämnden har framhållit att vad som anges i ett beviljat bygglov borde vara avgörande för bedömningen av vilken typ av byggnad som uppförts. Av aktuell byggnads bygglovshandlingar framgår att bygglovet avsåg ett rad- eller kedjehus i motsats till ett ”tvåfamiljshus”. Vidare inrymmer byggnaden fyra lägenheter om 44 m<sup>2</sup>. Byggnaden bör mot denna bakgrund definieras som ett flerbostadshus. Att göra bedömningar utifrån hur en byggnad visuellt upplevs föranleder tillämpningsproblem. Det är mer rättssäkert att bedöma byggnaden utifrån vad lov har getts för.

Konsekvenserna av att bedöma byggnaden som två tvåbostadshus blir att ägaren till den intilliggande bostaden, som också har sin bostad på egen fastighet, inte kommer att kunna göra en tillbyggnad eftersom 9 kap. 4 b § PBL tillåter högst en tillbyggnad. Lagstiftning där den enskildes rättigheter enligt PBL blir beroende av vem av bostadsinnehavarna som gör en bygganmälan först är direkt olämplig.

**A W** har sammanfattningsvis anfört följande. TNC 95:s definition av en- eller tvåbostadshus bör vara vägledande. Byggnaden bör ses som två parhus som är sammanbyggda. På aktuell fastighet finns enbart en bostad och tomten på fastigheten tillhör den bostaden. Nämndens invändning om risken för tät och okontrollerad bebyggelse förhindras av 4,5 metersregeln. Om det hade varit lagstiftarens vilja att begränsa definitionen av en- eller tvåbostadshus borde det ha tydligt uttryckts. Det finns inget som säger att Attefallstillbyggander i ett radhusområde skulle vara ett större problem än i ett område med fristående villor. Många moderna villaområden har små tomter som gör att 4,5 metersregeln träder in och reglerar byggnationen. Bygglovs-handlingar bör inte vara avgörande eftersom de kan ha olika utformning och begreppsanvändning och därmed ge upphov till stor osäkerhet vid bedömningen.

### **REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Mark- och miljööverdomstolen har begärt att Boverket ska avge yttrande i målet.

Av **Boverkets** yttrande framgår sammanfattningsvis följande. TNC 95 är det mest använda och heltäckande hjälpmedlet när det gäller definitioner på byggområdet. TNC 95 används i flera sammanhang för tolkning av PBL och det är knappast önskvärt att begreppet ”en- eller tvåbostadshus” tolkas olika i olika PBL-sammanhang.

Enligt TNC 95 gäller följande:

- En- eller tvåbostadshus är bostadshus som innehåller högst två bostadslägenheter.
- Flerbostadshus är bostadshus med minst tre bostadslägenheter.

Begreppen utesluter varandra. Något kan inte samtidigt vara ett en- eller tvåbostadshus och ett flerbostadshus.

En- eller tvåbostadshus kan i sin tur antingen vara fristående eller sammanbyggda.

Enligt TNC 95 finns följande definitioner av sammanbyggda en- eller tvåbostadshus:

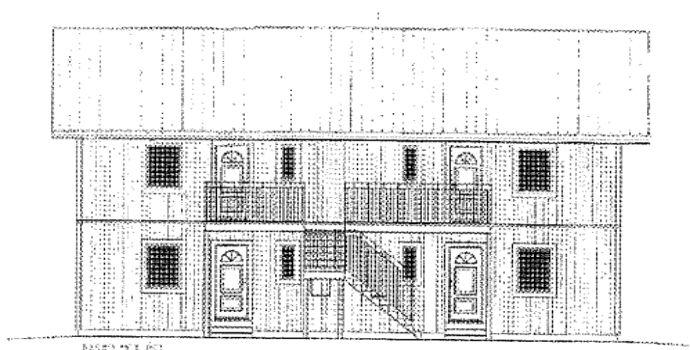
- Parhus är en- eller tvåbostadshus som är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns.
- Radhus är en- eller tvåbostadshus som ingår i en grupp bestående av minst tre hus som är direkt sammanbyggda med varandra i rad.
- Kedjehus är en- eller tvåbostadshus som ingår i en husgrupp där husen är sammanbyggda med varandra via garage, förråd eller annat biutrymme.

En länga med radhus består således av sammanbyggda en- eller tvåbostadshus och är inte ett flerbostadshus oavsett hur många bostäder som finns i radhuslängan. Vidare så kan parhus vara en- eller tvåbostadshus vilket betyder att två tvåbostadshus som är sammanbyggda är att se som parhus enligt definitionerna. Enligt Boverket finns det ingenting i PBL eller dess förarbeten som tyder på att lagstiftaren tänkt sig någon form av begränsning avseende begreppet en- eller två bostadshus. Radhus, parhus och kedjehus bör därför betraktas som en- eller tvåbostadshus som har rätt till bygglovsbefriade åtgärder enligt 9 kap. PBL.

Varken PBL eller TNC ger någon ledning i frågan om vad som ska vara avgörande vid gränsdragningen mellan en- eller tvåbostadshus och flerbostadshus. Den definition av begreppet radhus som finns i TNC 95 innehåller visserligen en anmärkning om hur begreppet avgränsas vid fastighetstaxering. Boverket anser dock att det inte framstår som rimligt att i PBL-ärenden låta fastighetstaxeringen avgöra om något ska bedömas som en- eller tvåbostadshus eller som ett flerbostadshus. Inte heller kan fastighetsindelningen eller upplåtelseformen vara avgörande. Konsekvenserna skulle kunna bli att en byggnads definition skiftar när fastighetsindelningen eller ägandeförhållandena ändras.

Enligt Boverket kan viss ledning tas ifrån Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr P 660-14. I det rättsfallet var frågan om det som skulle byggas var två

sammanbyggda tvåbostadshus eller ett flerbostadshus. Domstolen kom fram till att byggnaden var ett flerbostadshus. Den bedömningen gjordes trots att byggnaden stod på två fastigheter med två bostäder på varje fastighet.



Boverket anser att det fanns två faktorer som var avgörande för bedömningen i rättsfallet. Domstolen riktade särskild uppmärksamhet mot de loftgångar som var till för att de boende skulle kunna ta sig in i respektive lägenhet. Domstolen skrev även att utformningen i övrigt var sådan att det framstod som ett flerbostadshus. Boverket tolkar domen som att det är viktigt att ta ställning till husens självständighet. Även om t.ex. radhus är sammanbyggda är de tänkta att fungera självständigt från varandra, till skillnad från flerbostadshus där man förutsätter att vissa bostadsfunktioner ska vara gemensamma. Loftgångar är en form av funktion för att ta sig in och ut ur sin bostad och i rättsfallet var denna funktion gemensam vilket gjorde att byggnaden var att se som ett flerbostadshus. Andra funktioner som enligt Boverket kan ha betydelse kan vara en gemensam källare, tvättstuga, förråd eller annan form av gemensamt utrymme. Gemensamma tekniska funktioner som uppvärmning, ventilation samt vatten och avlopp kan också ha betydelse. Även ”utformningen i övrigt” hade betydelse i domen vilket Boverket tolkar som att det visuella intrycket av husets självständighet har betydelse.

I nu aktuellt ärende gör Boverket följande bedömning. Det finns av utredningen inget som tyder på att alla fyra bostäder delar på teknik eller har några andra gemensamma funktioner. Bebyggelsen framstår visuellt som två sammanbyggda hus med två bostäder i varje hus och bostäderna i vardera huset delar på vissa tekniska funktioner.

Boverket anser mot denna bakgrund att det är fråga om två sammanbyggda tvåbostadshus (parhus).

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

Enligt 9 kap. 4 b § PBL krävs det, trots bestämmelserna i 2 § samma kapitel, för en- eller tvåbostadshus inte bygglov för att göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter. Tillbyggnaden får dock placeras närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Av 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, framgår att det för åtgärder som inte kräver lov krävs en anmälan vid uppförande eller tillbyggnad av en sådan byggnad som avses i 9 kap. 4 b § PBL.

Av 10 kap. 3 § PBL följer att en åtgärd som kräver en anmälan enligt 6 kap. 5 § PBF inte får påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är hur begreppet en- eller tvåbostadshus ska tillämpas i frågor som avser bygglovsbefriade åtgärder i 9 kap. 4 a-c §§ PBL, så kallade attefallsåtgärder. Begreppet en- och tvåbostadshus är inte definierat i lagen och har inte förklarats närmare i lagens förarbeten. Som Boverket har framhållit är TNC 95 det mest använda och heltäckande hjälpmedlet när det gäller definitioner på byggområdet. Av TNC 95 framgår att sammanbyggda en- eller tvåbostadshus (radhus, parhus och kedjehus) är att betrakta som en- eller tvåbostadshus.

Bestämmelserna om attefallsåtgärderna i 9 kap. PBL gäller sedan den 2 juli 2014. I förarbetena till dessa bestämmelser anges att termen en- och tvåbostadshus är väl etablerad inom plan- och bygglagstiftningen (se. proposition 2013/14:127, ”Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov”, sid. 21). Vidare framgår att vid tillämpningen av bestämmelserna har avsikten inte varit att begreppet en- och tvåbostadshus ska tolkas mer restriktivt än den tolkning som utvecklats i praxis. Trots

farhågor från flera remissinstanser bedömde regeringen att de tänkbara negativa konsekvenserna av ytterligare bygglovfria byggnader, såsom förvanskning av ett områdes karaktär, eventuella grannkonflikter och risken för brister i det tekniska utförandet, är begränsade i förhållande till det mervärde som de nya byggnaderna kan antas medföra för ett stort antal enskilda husägare (se sid. 23 i ovan nämnda proposition). Varken PBL:s bestämmelser eller lagens förarbeten ger därmed stöd för att PBL:s definition av en- eller tvåbostadshus ska tolkas snävare än definitionerna i TNC 95. Mark- och miljööverdomstolen finner därmed att sammanbyggda en- eller tvåbostadshus (radhus, parhus och kedjehus) kan betraktas som en- eller tvåbostadshus vid tillämpning av attefallsåtgärderna i 9 kap. PBL.

Den fråga som då blir aktuell är hur gränsdragningen ska göras mellan en- och tvåbostadshus och flerbostadshus. Domstolen anser att fastighetsindelning, tomtindelning eller upplåtelseform inte bör vara avgörande eftersom dessa förhållanden kan förändras med tiden. Inte heller bör tidigare bygglovshandlingar läggas till grund för bedömningen då handlingarnas utformning och begrepps- användningen kan variera mellan olika byggnadsnämnder. Domstolen finner istället att följande ska vara avgörande vid denna gränsdragning. Den enhet som påstås utgöra ett en- eller tvåbostadshus ska kunna definieras som en självständig del innehållande högst två bostadslägenheter. Egenskaper som att bostaden har en egen entré från anslutande mark förstärker intrycket av att bostaden utgör en sådan självständig del (jmf. Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål nr P 660-14). Bostaden måste vidare disponera över en egen tomt. Denna ska ligga i direkt anslutning till bostaden och utgöra mer än en uteplats.

A W har gjort gällande att den lägenhet som bygganmälan avser disponerar över en egen tomt i direkt anslutning till bostaden. Utredningen i målet ger ingen anledning till att ifrågasätta detta. Vidare upplevs bebyggelsen visuellt som två sammanbyggda parhus, där de båda husen är förskjutna i djupled. Varje bostad i respektive parhus har egen entré från anslutande mark. Mark- och miljööverdomstolen delar mot bakgrund av vad som anförts ovan mark- och miljödomstolens bedömning att aktuell bygganmälan avser en tillbyggnad till ett tvåbostadshus som omfattas av bestämmelsen i 9 kap. 4 b § PBL. Överklagandet ska således avslås och det ankommer



därmed på nämnden att pröva om övriga förutsättningar för att lämna startbesked föreligger.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Peder Munck, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Kristina Börjevik Kovaniemi, referent.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Christian Nilsson.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2015-05-07  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 854-15

**KLAGANDE**

Åre kommun  
Samhällsbyggnadsnämnden

Ombud: Advokat C A

**MOTPART**

A W

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen Jämtlands läns beslut 2015-03-12 i ärende nr 403-7638-14, se  
**bilaga 1**

**SAKEN**

Byggnämnan avseende fastigheten X i Åre kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 224551

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 <b>E-post:</b> mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

**YRKANDEN M.M.**

**Samhällsbyggnadsnämnden i Åre kommun** (nämnden) har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva Länsstyrelsens Jämtlands läns (länsstyrelsen) beslut och fastställa nämndens beslut. Till stöd för sin talan har nämnden bifogat en kartsnitt utvisande bl.a. fastighetens placering samt anfört bl.a. följande.

Fastigheten X är belägen inom detaljplanelagt område. Inom området är husen sammanbyggda fyra och fyra, s.k. radhus. Efter att avstyckningar har gjorts utgör varje radhus nu en egen fastighet. Fastigheten är bebyggd med en bostads-byggnad innehållande en lägenhet som är sammanbyggd med en intilliggande byggnad på fastigheten Y. Totalt är fyra byggnader på fyra egna fastigheter sammanbyggda. Fastighetsgränserna löper utmed skiljeväggarna.

9 kap. 4 b § plan- och bygglagen, PBL, tillkom efter förslag i proposition 2013/14:127 och trädde i kraft den 2 juli 2014. Varken i förarbetena eller i kommentaren till PBL har begreppet ”en- och tvåbostadshus” definierats. Länsstyrelsen har således korrekt konstaterat att det inte finns någon legal definition av begreppet ”en- och tvåbostadshus” i PBL. Länsstyrelsen har i sitt beslut hänvisat till Tekniska nomenklaturcentralens publikation Plan- och byggtermer 1994 (TNC 95) och Boverkets allmänna Råd 1995:3. Publikationernas värde som rättskällor kan dock starkt ifrågasättas eftersom de publicerades ca 20 år innan 9 kap. 4 b § PBL tillkom. Hänsyn har därför inte tagits till den problematik som 9 kap. 4 b § PBL innebär inom områden med radhus där fastigheterna i regel är mycket små.

I det aktuella området där fastigheten är belägen har fastigheterna i mitten av radhuslängan en area på under 200 m<sup>2</sup> och bredder om ca 6 meter (se fastigheterna Q och Y i bifogad bilaga). För det fall varje radhus skulle bygga till 15 m<sup>2</sup> skulle områdets karaktär ändras från små radhus till tät och okontrollerad bebyggelse. En sådan utveckling står i strid med de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. PBL. Det kan därför inte ha varit lagstiftningens syfte att det i målet aktuella radhuset skulle inrymmas inom definitionen ”en- eller tvåbostadshus” i PBL.

En sammanvägd bedömning måste göras av samtliga omständigheter för att klargöra huruvida ett radhus är att betrakta som ett en- eller tvåbostadshus i PBL:s mening efter ikraftträdandet av ändringarna i lagen den 2 juli 2014. Den omständighet att radhuset är sammanbyggt med ett annat radhus som i sin tur är sammanbyggt med ett tredje radhus osv. är enligt nämnden av väsentlig betydelse för bedömningen, eftersom byggnaden ger intrycket att det är fråga om en byggnad som inrymmer flera bostäder, så kallat flerbostadshus.

Vidare ska fastighetens storlek beaktas. Att fastigheten har avstyckats till en fastighet för varje radhus är en omständighet som inte ska beaktas eftersom det inte tar sikte på byggnadens utformning. Sammantaget ska det i målet aktuella radhuset inte betraktas som ett en- eller tvåbostadshus i PBL:s mening, och till följd härav saknas förutsättningar att godkänna anmälan.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har med tillämpning av 22 § ärendelagen avgjort målet utan föregående kommunikering med motparten. Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning. Vad nämnden anfört vid mark- och miljödomstolen föranleder inte till annat ställningstagande. Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 28 maj 2015. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars Nyberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg och tekniska rådet Lars Edlund. Föredragande har varit beredningsjuristen Ewa Holmberg.