



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060305

DOM
2015-06-15
Stockholm

Mål nr
P 7808-14

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-07-31 i mål P 6162-13, se bilaga

KLAGANDE

Elfvik Strand Fastighets AB
c/o Alm Equity AB
Jakobsbergsgatan 22
111 14 Stockholm

Ombud: Advokat J H

MOTPART

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö kommun
181 82 Lidingö

SAKEN

Bygglöv för nybyggnad av hotell på fastigheten X i Lidingö kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Stockholms län beslut den 27 september 2013 (dnr. 4032-24208-2012).

Dok.Id 1210480

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
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
		E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se		

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Elfvik Strand Fastighets AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen med ändring av mark- och miljödomstolens dom beviljar bygglov i enlighet med ansökan alternativt visar ärendet åter till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden för vidare handläggning.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Lidingö kommun (nämnden) har bestritt bolagets överklagande och hemställt att Mark- och miljööverdomstolen lämnar överklagandet utan bifall och fastställer mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bolaget har i huvudsak anfört samma omständigheter som i tidigare instanser och därutöver tillagt bl. a. följande. Aktuell ansökan avser bygglov för uppförande av 62 hotellsviter, fördelade på 31 fristående byggnader i formation om 11 grupper. Varje byggnad ska uppföras i två plan och innehålla en till två sviter. Sviterna ska användas för tillfällig övernattning i samband med den befintliga konferens- och hotellverksamhet som bedrivs på såväl fastigheten X som på grannfastigheten Y. Varje byggnad ska innehålla två våningar och varje våning ska innehålla en svit om 39 kvm utrustade med pentry, bad/wc, sovrum och vardagsrum. På X finns bl.a. hotellrum, clubhus/restaurang, gym och konferenslokaler. Beträffande hotellsviter för privat- och affärsresenärer finns det i dag en stark efterfrågan på sådana. Många affärsresenärer pendlar regelbundet till Stockholm och arbetar många dagar per år utan att bo där. En svit kan inkludera flera sovrum och badrum samt även kök, balkonger och terrasser, kontor m.m.

Nämnden har i huvudsak anfört samma omständigheter som i tidigare instanser och därutöver tillagt bl. a. följande. Den planerade byggnationen utgör fullvärdiga bostadslägenheter med två-tre rum och köksdel som möjliggör boende av varaktig karaktär i ett område mycket nära Stockholm där det i dag råder stor efterfrågan på bostäder. Sviterna ligger visserligen i ett område med tillgång till restaurang och

aktiviteter men detta passar in i begreppet conciergelägenheter där omfattande service kan erbjudas. Fastigheten X ägs i dag av Brf Elfvik strand och konceptet förutsätter att lägenheterna ska innehas med bostadsrätt och detta medför att bostadsrättsinnehavarna helt kontrollerar hur lägenheterna ska användas och upplåtas. Det hyresförhållande som förutsätts ingås med hotelloperatören är ett tidsbegränsat civilrättsligt avtal med en fristående juridisk person skild från bostadsrättsföreningen. Aktuella sviter ska uppföras för privat ägande genom en bostadsrättsförening där ägaren själv ska kunna ta i anspråk sviten för boende under ett visst antal veckor årligen. Det är således inte fråga om något kommersiellt ägande utan om privat ägande och privat uthyrningsverksamhet. Ägandeformen i kombination med att sviterna utformas som fullvärdiga bostäder gör enligt nämndens uppfattning att ändamålet med åtgärden inte kan ses som annat än bostadsändamål.

REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Boverket har anfört i huvudsak följande. Det finns ingen definition av begreppet hotell i plan- och bygglagsstiftningen. Viss ledning kan hämtas från Plan- och byggtermer TNC 95 (Terminologicentrum 1994). Där anges att ett hotell är ett hus eller del därav som inrymmer möblerade, tillfälliga bostäder avsedda för yrkesmässig uthyrningsverksamhet. Boverket anser att hotellenheternas utformning inte påverkar bedömningen av åtgärdens överensstämmelse med den i planen angivna användningen. En hotellenhet kan vara relativt stor och innehålla olika bekvämligheter såsom köksutrustning med mera. Boverket anser att den sökta åtgärden, nybyggnad av hotellenheter, överensstämmer med den i planen angivna användningen K - Konferens- och samlingslokaler, hotell samt kontor. I de handlingar som har remitterats till Boverket framgår att för att säkerställa finansieringen av byggnationen kommer byggnaderna ägas av en bostadsrättsförening. Tanken är att hotelloperatören i den befintliga verksamheten ska ha tillgång till hotellenheterna genom långa hyresavtal med respektive bostadsrättsinnehavare. Bostadsrättshavarna kommer att få tillgång till hotellenheterna ett begränsat antal veckor per år. I bostadsrättsföreningens stadgar och i upplåtelseavtalet ska det också föreskrivas att bostadsrätthavaren är skyldig att vid överlåtelse av bostadsrätten se till att den nye bostadsrättshavaren övertar hyresavtalet med hotelloperatören. Boverket anser inte att det faktum att byggnaderna kommer att

ägas av en bostadsrättsförening är skäl för att avslå bygglovansökan för nybyggnad av hotell. Om hotellenheterna börjar användas av bostadsrättsinnehavarna som bostadslägenheter istället för av konferensanläggningen som hotell är användningen att betrakta som boende. Det gäller oavsett om det rör sig om permanent- eller fritidsboende och oavsett om hotellenheterna endast periodvis används för boende. En sådan användning överensstämmer inte med bygglovet och gällande detaljplan. Om detta inträffar ska byggnadsnämnden påbörja ett tillsynsärende. Boverket anser dock inte att det faktum att byggnadsnämnden kan behöva utöva tillsyn i framtiden är grund för att neka bygglovet.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bolagets ansökan avser bygglov för nybyggnation av hotellenheter, fördelade på 31 tvåvåningsmoduler i formation om 10 grupper. Av till beslutet hörande handlingar kan inte utläsas hur många hotellsviter som planeras. Situationsplanen anger det maximala antalet, 62 sviter, medan typplanerna redovisar planlösningar med såväl en svit per plan som tvåvåningssviter. Av de uppgifter som bolaget sedermera lämnat vid skriftväxling i målet råder fortfarande oklarhet avseende storleken på samtliga hotellsviter eftersom bolaget även där har lämnat olika uppgifter. Bolaget har angett att varje modul ska uppföras i två plan och innehålla en till två sviter, men samtidigt har angetts att varje våning ska innehålla en svit om 39 kvm utrustade med pentry, bad/wc, sovrum och vardagsrum.

En hotellägenhet av den storlek på 39 kvm och med den utrustning och utformning som angetts kan enligt Mark- och miljööverdomstolens bedömning utgöra ett hotellrum. Den bedömningen stärks av kopplingen till den service som finns i området i form av reception, restaurang och konferenslokal samt avsaknaden av gemensam tvättstuga eller större förrådsutrymmen. Den ansökta åtgärden skulle med angiven utformning därmed kunna vara i överensstämmelse med det ändamål som anges i detaljplanen. Att ägare av hotellbyggnaden skulle vara en bostadsrättsförening och att bostadsrättsinnehavarna ska ingå avtal om uthyrning med en hotelloperatör påverkar inte den bedömningen. Om avsikten emellertid är att bygga ett flertal sviter i två plan

med dubbelt så stor yta kan bedömningen i fråga om den sökta åtgärdens planlighet påverkas.

Av 9 kap. 21 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att en ansökan om lov ska innehålla de ritningar, beskrivningar och andra uppgifter som behövs för prövningen. Ritningsunderlaget innehåller endast ritningar som visar hur fasaderna i de olika väderstrecken är tänkta att se ut för en grupp av hus som innehåller fyra moduler. Av situationsplanen framgår emellertid att de tio grupperna av hus utgörs av olika antal moduler, att marknivåerna skiftar och att fasadutformningen därför måste se olika ut för de olika husen. För att fullt ut kunna pröva den sökta åtgärden krävs enligt Mark- och miljööverdomstolen ritningar för samtliga grupper av hus.

Mark- och miljööverdomstolen anser att det befintliga ritningsunderlaget inte kan anses beskriva den ansökta byggnationen på ett tillräckligt utförligt sätt. Ritningsunderlaget innehåller sådana brister att det inte går att bedöma den ansökta åtgärdens utformning och därmed pröva om den överensstämmer med detaljplanen och PBL i övrigt. Mark- och miljööverdomstolen bedömer dock att ansökan kan kompletteras i dessa avseenden hos nämnden för att därefter prövas ånyo. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och länsstyrelsens beslut att visa ärendet åter till nämnden för vidare handläggning fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Roger Wikström, referent, samt tekniska rådet Tommy Åström och tf. hovrättsassessorn Solmaz Fadai Vikström.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Kristina Dreijer.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-07-31
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 6162-13

KLAGANDE

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Lidingö stad
181 82 Lidingö

MOTPART

Elfviks Strand Fastighets AB, 556747-4662
c/o Alm Equity AB
Jakobsbergsgatan 22
111 14 Stockholm

Ombud: Advokat J H

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2013-09-27 i ärende nr 4032-24208-2012, se bilaga 1

SAKEN

Bygglov för nybyggnad av hotell på fastigheten X

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2013-09-27 i ärende nr 4032-24208-2012 och fastställer Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Lidingö stads beslut den 20 juni 2012, § 107, att avslå ansökan om bygglov.

Dok.Id 370361

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Lidingö stad (nämnden) avslog den 20 juni 2012 Elfviks Strand Fastighets AB:s (bolaget) ansökan om bygglov. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som upphävde nämndens beslut och återförvisade ärendet till nämnden för vidare handläggning. Nämnden har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsen beslut, ska fastställa nämndens beslut att avslå ansökan om bygglov. Till stöd för sin talan har nämnden, utöver vad de anfört i länsstyrelsen, i huvudsak anfört följande. De aktuella sviterna innehåller två till tre rum och kök. De kan utrustas med garderober vilket skulle möjliggöra längre tids vistelse. Vidare finns en större parkering som skulle kunna upplåtas till bostadsrättsinnehavarna. Projektet kan inte jämföras med Hotell Kullaberg i Höganäs kommun eftersom det i det fallet är fråga om rena hotellrum utan pentry och där bostadsrättsföreningen även äger receptionen och restaurangen på fastigheten. Vidare finns på den nu aktuella fastigheten ingen hotell- eller konferensverksamhet, denna är belägen på grannfastigheten. Grannfastigheten ägs och hotellverksamheten drivs av ett annat bolag än det som äger den i målet aktuella fastigheten. En bostadsrättsförening kontrolleras av sina medlemmar vilket innebär att eventuella ändringar av konceptet kan komma att ske. Ett civilrättsligt åtagande kan inte vara avgörande för prövningen.

Bolaget har motsatt sig ändring och har i tillägg till vad som anförts i länsstyrelsen i huvudsak anfört följande. Länsstyrelsen har inte grundat sin bedömning på civilrättsliga kopplingar mellan olika aktörer utan har bedömt frågan mot bakgrund av sviternas utformning. Sviterna har inte sådan storlek och kommer inte att utrustas på sådant sätt att de kan användas för permanentboende. Det finns inte några parkeringsplatser eller externa förråd knutna till sviterna. Boendet är inte ett huvudsyfte av varaktig karaktär och åtgärden är därför inte planstridig. Att någon

skulle kunna bosätta sig i sviterna är en fråga för kommunens tillsyn och inte en grund för att neka bygglov.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsen beslut.

Fråga i målet är om den tänkta byggnationen kan anses vara förenlig med gällande detaljplan. Fastigheten är i detaljplanen betecknad med ”K – konferens- och samlingslokaler, hotell samt kontor.”

Mark- och miljödomstolen finner inte anledning att ifrågasätta den användning av byggnationen som bolaget uppgivit. Med hänsyn till lägenheternas storlek och utrustning med pentry/kök utgör dessa dock inte hotellsviter utan bostäder. Att bostadsrättsinnehavarna enligt avtal med hotelloperatören inte får lov att inreda sviten förändrar enligt mark- och miljödomstolen inte denna bedömning. Inte heller innebär avsaknaden av förråd och parkeringsplats att de aktuella lägenheterna inte skulle vara att se som bostadslägenheter.

I det aktuella fallet är tanken att en bostadsrättsförening ska äga husen. Konferens- och hotellverksamheten bedrivs på grannfastigheten, såvitt känt av en annan ägare. Det är sedan de enskilda medlemmarna som ska upplåta sina respektive lägenheter till hotelloperatören. Det är fråga om uppförande av bostäder som sedermera ska hyras ut för kortare eller längre tid genom hotelloperatörens försorg. Byggnationen kan, oavsett vad bolaget uppgivit om uthyrning, enligt mark- och miljödomstolen inte vara att klassificera som något annat än bostäder. Mark- och miljödomstolen anser därför att den sökta byggnationen strider mot gällande detaljplan. Eftersom det är fråga om ianspråktagande av mark för ett annat ändamål än vad som anges i planen kan inte avvikelser betraktas som liten (se prop. 1989/90:37 s. 54 ff). Nämnden hade således fog för sitt beslut att avslå bygglovsansökan. Länsstyrelsens beslut ska därför upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 21 augusti 2014. Prövningstillstånd krävs.

Cornelia Svensson

Maria Backström Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Cornelia Svensson, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist.