

Undantaget från kravet på bygglov för ekonomibyggnader i plan- och bygglagen

Det finns regler om undantag från bygglovsplikt för ekonomibyggnader i 9 kap 3 § plan- och bygglagen (PBL). Undantaget gäller utanför detaljplanerat område.

Sammanfattning och slutsatser

Undantaget från kravet på bygglov omfattar enligt plan- och bygglagen ekonomibyggnader för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring inom områden som inte omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser. Undantaget gäller inte när man tar i anspråk eller inreder sådana byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast använts eller för vilket bygglov har getts. Trots det generella undantaget från bygglovsplikten för ekonomibyggnader kan en kommun, med stöd av 9 kap 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen i områdesbestämmelser bestämma att bygglovsplikt ändå ska gälla.

Av förarbetena till bestämmelsen framgår att undantagsregeln bör begränsas till byggnader som är omedelbart avsedda för de näringar som räknas upp, men inte för sådana anläggningar som till exempel mejerier, slakterier, konserveringsfabriker, sågverk eller växthus som inte direkt behövs för jordbruket utan som med hänsyn till sin storlek och övriga omständigheter mera är att anse som självständiga företag.

Regeringsrätten (numera Högsta förvaltningsdomstolen) har vid flera tillfällen tagit ställning till var gränsen går för vad som kan anses utgöra en ekonomibyggnad som omfattas av undantagsregeln. Domstolen har konstaterat att det får avgöras efter en helhetsbedömning där hänsyn måste tas till byggnadens karaktär, arten av den verksamhet som ska bedrivas i byggnaden, omfattningen av denna verksamhet och dess anknytning till övrig verksamhet på fastigheten.

I Regeringsrättens avgöranden har framför allt följande omständigheter fått betydelse:

Foder produceras på gården

Att foder till de egna djuren till stor del odlas på gården har enligt domstolen tytt på att verksamheten är en del av jordbruksverksamheten och eventuella byggnader har bland annat därför ansetts vara ekonomibyggnader för jordbruket. Se RÅ 1995 ref. 93, 1999 ref.57,

2012-11-26

Verksamheten sysselsätter flera

Om verksamheten sysselsätter flera personer som inte samtidigt driver verksamheten har den ansetts vara av sådan omfattning att det har betraktats som ett självständigt företag. Se RÅ 1995 ref. 93 och 1999 ref. 57

Byggnadens utformning

Byggnadens utformning och standard har också kommenterats. Ett ridhus krävde inte bygglov bland annat därför att konstruktionen var enkel och ridhuset saknade inredning förutom belysning (RÅ1995 ref. 93).

Verksamheten är ett självständigt företag i förhållande till jordbruket

Uppfödning av hopp- och dressyrhästar har av Regeringsrättens majoritet bedömts som ett självständigt företag i förhållande till jordbruket på fastigheten, medan minoriteten anförde att jordbruksverksamheten på fastigheten utgjordes av hästuppfödning (RÅ 2005 ref. 53).

Endast i ett avgörande från Regeringsrätten (1995 ref. 93) har ett ridhus ansetts så nära sammankopplat med det jordbruk som bedrevs på gården att hästhållningen inte ansågs utgöra ett självständigt företag och ridhuset var därför att anse som en ekonomibygnad för jordbruket.

Något som inte behandlats i någon större omfattning i de rättsfall som är relevanta här är vad begreppet ”annan liknande näring” i 9 kap 3 § PBL innebär. Begreppet i den tidigare plan- och bygglagen var ”därmed jämförlig näring”. Den förändrade lydelsen är påkallad enbart av språkliga skäl och innebär ingen förändring i övrigt. Domstolarna har oftast endast nöjt sig med att ta ställning till om den verksamhet som är under prövning är att anse som jord- eller skogsbruk och därmed omfattas av undantaget från bygglovplikt. Regeringsrättens minoritet i RÅ 2005 ref. 53 konstaterade dock att den jordbruksverksamhet som bedrevs på den aktuella fastigheten var hästuppfödning, det vill säga att uppfödningen var att anse som huvudverksamheten på fastigheten. Kammarrätten i Göteborg bedömde i samma ärende att hästverksamheten måste anses som en med jordbruk eller skogsbruk jämförlig näring.

Det kan konstateras att det utrymme som får anses ha getts i lagstiftningen inom ramen för formuleringen ”annan liknande näring” inte har fått något vidare genomslag i praxis. Det är alltjämt den aktuella verksamhetens samband med vad som får anses vara ”traditionellt” jord- och skogsbruk som förefaller vara avgörande för om undantaget från bygglovplikt ska tillämpas. Hittills har domstolarna inte varit beredda att betrakta till exempel hästuppfödning på en fastighet som en huvudverksamhet som ligger inom undantaget från bygglovplikt, det vill säga att de stallbyggnader och ridhus som behövs för den verksamheten utgör ekonomibygnader för jord- och skogsbruk eller annan liknande näring. Det kan konstateras att bedömningen har varit en annan i ärenden där grisuppfödning och värphönsanläggningar prövats. Dessa

2012-11-26

anläggningar har regelmässigt ansetts undantagna från kravet på bygglov. Det är därför fortfarande intressant hur undantaget ska tolkas i en förändrad verklighet där det inte är ovanligt att mer traditionell jordbruksverksamhet ersatts av till exempel uppfödning och träning av hästar.

Kammarrätten i Göteborg har i ett avgörande från juni 2008 kommit fram till att det var rätt att neka ett positivt förhandsbesked för ridhus och stall.¹ Domen överklagades men Högsta förvaltningsdomstolen meddelade inte prövningstillstånd. Verksamheten som avsågs bedrivas är uppfödning och träning av hästar. Foder till hästarna skulle odlas på fastigheten där det också fanns naturligt bete för djuren.

Undantaget från bygglovplikt för ekonomibyggnader i PBL

I 9 kap PBL finns bestämmelser om bygglov, rivningslov och marklov. Undantaget från bygglovplikt utanför detaljplanerat område för ekonomibyggnader för jordbruk med mera finns i 9 kap 3 §.

9 kap 3 §

Trots 2 § första stycket 1, 2 och 3 b krävs det inte bygglov för en ekonomibyggnad för jordbruk, skogsbruk eller annan liknande näring, om åtgärden vidtas i ett område som inte omfattas av detaljplan.

Undantagets omfattning

Skälen till undantaget från bygglovplikten återfinns inte i förarbetena till PBL utan får spåras till 1947 års byggnadslag som också innehöll undantag för sådana byggnader. I förarbetena till 1947 års byggnadslag sades bland annat att undantagsregeln borde begränsas till byggnader som var omedelbart avsedda för jordbruk, skogsbruk och därmed jämförlig näring och inte omfatta sådana anläggningar som mejerier, slakterier, konserveringsfabriker, sågverk eller växthus, vilka inte direkt behövdes för jordbruket utan som med hänsyn till sin storlek och övriga omständigheter mera var att anse som självständiga företag (SOU 1945:15 s 22 och prop. 1947:131 sid 166). Maskinhallar och djurstallar är typiska byggnader som inte kräver bygglov, men om anläggningarna exempelvis används till uppställning av husvagnar eller båtar, alternativt hyrs ut som lagerlokaler är de bygglovspliktiga.

Trots det generella undantaget från bygglovsplikten för ekonomibyggnader kan en kommun, med stöd av 9 kap 8 § första stycket 4 plan- och bygglagen i områdesbestämmelser bestämma att bygglovsplikt ändå ska gälla.

¹ Mål nr 3019-07, 2008-06-04.

2012-11-26

Vägledande avgöranden i domstol²

Regeringsrätten (numera Högsta förvaltningsdomstolen) har i ett avgörande från år 2005 (RÅ 2005 ref. 53) sammanfattat undantagets räckvidd med att det får avgöras efter en helhetsbedömning. Särskild hänsyn ska då tas till:

- byggnadens karaktär
- arten av den verksamhet som ska bedrivas i byggnaden
- omfattningen av denna verksamhet och
- dess anknytning till övrig verksamhet på fastigheten

Enligt tidigare praxis från 1980-talet sägs att det vid en bedömning av om en byggnad är att anse som ekonomibygnad för jordbruket eller ej ska tas hänsyn till vissa förhållanden såsom produktionens inriktning, djurhållningens storlek i proportion till markarealen, möjligheterna till utgödsling på egen eller arrenderad mark och storleken på produktionen av foder på egen mark.

Regeringsrätten har behandlat frågan på lite olika sätt naturligtvis delvis beroende på olikheterna i omständigheterna i de olika målen. Nedan refereras och kommenteras några av de aktuella avgörandena.

Domar där bygglov inte krävts

RÅ 1994 ref. 47 – hyvlerilokal var ekonomibygnad för skogsbruk

Två makar bedrev skogsbruk på en fastighet och i anslutning till det – i aktiebolagsform – sågningsverksamhet. Den hyvlerilokal som uppförts för verksamheten ansågs som en ekonomibygnad för skogsbruk, eftersom sågningen inte bedrivits i större omfattning och endast avsett virke från egen fastighet. Bygglov för uppförande av hyvlerilokalen krävdes inte.

Kommentar

I målet fick det stor betydelse för bedömningen att endast virke från den egna fastigheten skulle sågas och att verksamheten inte var av större omfattning. Sågverk är ju annars något som direkt pekas ut i förarbetena till 1947 års byggnadslag som något som inte typiskt är att anse som ekonomibygnad för skogsbruket. I förarbetena exemplifieras verksamheter som inte omfattas av undantaget som sådana som inte direkt behövs för jordbruket med mera utan som med hänsyn till sin storlek och övriga omständigheter mera är att anse som självständiga företag.

² Avgöranden som har betydelse här är bland annat RÅ 1985 2:71, RÅ 1994 ref. 47, RÅ 1995 ref. 93, RÅ 1999 ref. 57, RÅ 2005 ref. 53 och RÅ 2000 not. 116. Även kammarrätterna och mark- och miljödomstolarna har behandlat frågan.

2012-11-26

RÅ 1995 ref. 93 – bygglov krävdes inte för ridhus

Ett ridhus uppfördes utan att bygglov söktes. Kommunens beslut att kräva bygglov överklagades av verksamhetsutövaren. 22 stallplatser fanns i befintliga ekonomibyggnader och det nya ridhuset skulle användas uteslutande av dem som hade sina hästar uppstallade gården.

Prövningstillstånd meddelades och Regeringsrätten begärde ett yttrande från Boverket. Boverket framförde att ridhuset inte kunde anses vara en ekonomibyggnad för jordbruket eller därmed jämförlig närning och att det därför var bygglovpliktigt. Regeringsrätten konstaterade dock att hästhållningen på fastigheten inte kunde anses som ett självständigt företag i förhållande till jordbruket i övrigt och anförde följande:

”Beträffande den verksamhet som är aktuell i målet har bland annat följande framkommit. Fastigheten omfattar 72,5 hektar mark, varav 20 hektar skogsmark. Därtill arrenderar G.E. 11 hektar åkermark på en annan fastighet. Han driver familjejordbruk på fastigheten vilket sysselsätter honom själv och hans maka. Jordbruksdriften omfattar spannmålsodling på 38 hektar, vallodling av hö på 12,5 hektar, betesmark på 18 hektar samt uthyrning av stallplatser för hästar. För närvarande finns 22 hästar uppstallade på gården i en befintlig stallbyggnad. I stort sett allt foder till de inhyrda hästarna produceras på gården i form av havre och hö. Gårdens maskinpark används även i stallverksamheten. All utfodring av hästarna sköts av makarna E. själva. De sköter vidare in- och utsläpp av hästarna till och från de på deras mark belägna hagarna. Ridhuset är anlagt i anslutning till övrig gårdsbebyggelse. Det utgörs av en plåtklädd järnkonstruktion av enkelt slag och har en bredd av 20 meter och en längd av 45 meter. Det saknar inredning förutom belysning. Det är avsett att uteslutande nyttjas av dem som har sina hästar uppstallade på gården enligt avtal med fastighetsägaren.

Med hänsyn till vad som framkommit angående hästhållningen på fastigheten finner Regeringsrätten att den verksamheten inte kan anses som ett självständigt företag i förhållande till jordbruket i övrigt. Mot denna bakgrund och på grund av vad som upplysts angående ridhusets standard och avsedda användning är ridhuset att anse som en ekonomibyggnad för jordbruket på fastigheten. För uppförandet av ridhuset har alltså bygglov inte behövts. G.E:s överklagande skall därför bifallas.

Regeringsrättens avgörande. Regeringsrätten upphäver kammarrättens dom samt länsstyrelsens och samhällsbyggnadsnämndens beslut.”

Kommentar

De omständigheter som enligt Regeringsrätten påverkade bedömningen var att foder till hästarna till stor del producerades på gården, det fanns 22 stallplatser på gården i en befintlig stallbyggnad, verksamheten sysselsatte endast dem som drev verksamheten och byggnaden hade en enkel konstruktion och avsågs

2012-11-26

användas av dem som har sina hästar på gården. Hästhållningen ansågs inte vara ett självständigt företag i förhållande till jordbruket i övrigt.

RÅ 2000 not. 116 – bygglov krävdes inte för hölada och vindskydd

En hölada och vindskydd, som uppförts av ägaren till ett lantbruk för att en arrendator skulle kunna beteshålla sina hästar på det arrenderade området hade en sådan anknytning till jordbruksverksamheten som fastighetsägaren bedrev så att byggnaderna skulle betraktas som ekonomibyggnader för jordbruk.

Domar där bygglov krävts

RÅ 1999 ref. 57 – bygglov krävdes för stall med travhästar

Ärendet gällde en stallbyggnad som användes av en arrendator i dennes verksamhet för uppställning och träning av tolv travhästar. Verksamheten sysselsatte tre personer på heltid. Fodret till hästarna odlades inte på fastigheten.

Kammarrättens majoritet konstaterade att den verksamhet som bedrevs i stallbyggnaden var att anse som ett självständigt företag i förhållande till jordbruket i övrigt och därför var bygglovpliktig. Lagmannen (f.ö. samma domare som dömde i mål nr 7956-1996 där kammarrätten ansåg att ett ridhus inte var bygglovpliktigt, se nedan) var dock skiljaktig och anförde:

”Den i målet aktuella stallbyggnaden är liksom ett hektar av hagmarken utarrenderad och används av arrendatorn för travhästverksamhet. En stallbyggnad som uppförs på en jordbruksfastighet ingår på ett traditionellt och naturligt sätt i en jordbruksfastighets byggnadsbestånd och Regeringsrätten har i rättsfallet RÅ 1995 ref. 93 tolkat begreppet ekonomibyggnad så att ett ridhus ansetts kunna uppföras utan bygglov. Till den aktuella fastigheten hör tolv hektar åkermark och ägaren odlar själv den mark som inte arrenderas ut. Med hänsyn till vad som anförts anser jag att stallbyggnaden är en ekonomibyggnad för jordbruket på fastigheten. Frågan om ägaren vid tidpunkten för uppförandet av byggnaden själv bedriver verksamheten eller väljer att arrendera ut byggnaden saknar härvid betydelse. Överklagandet skall därför bifallas.”

Regeringsrätten å sin sida konstaterade att travhästverksamheten var av betydande omfattning och att den hade ringa anknytning till övrig verksamhet på fastigheten. Verksamheten bedömdes vara ett självständigt företag i förhållande till jordbruket och stallbyggnaden var därför inte undantagen från kravet på bygglov.

Kommentar

Regeringsrätten konstaterade att verksamheten var av betydande omfattning, bland annat beroende på att den sysselsatte tre personer på heltid. Fodret till

2012-11-26

hästarna odlades inte på fastigheten. Travverksamheten hade enligt domstolen ringa anknytning till övrig verksamhet på fastigheten, vilken främst bestod i odling av hö och spannmål i varierande omfattning. Domstolen diskuterade dock inte huruvida travhästverksamheten skulle kunna anses vara huvudverksamheten på gården och att stallet därför inte omfattades av kravet på bygglov, det vill säga om travverksamheten kunde anses utgöra ”därmed jämförlig näring”.

RÅ 2005 ref. 53 – en oenig domstol krävde bygglov för ridhall

I det här målet bör observeras att Regeringsrätten var oenig. Tre regeringsråd ansåg att det krävdes bygglov, medan två var skiljaktiga.

Ärendet avsåg nybyggnad av en ridhall för träning av de hästar som fanns uppstallade på gården. Den dominerande verksamheten uppgavs vara uppfödning av hopp- och dressyrhästar och den nya byggnaden skulle huvudsakligen användas för träning av hästarna på gården. 17 hektar av gårdens 84 hektar användes för vallodling och bete till hästarna på gården. I den befintliga stallbyggnaden fanns plats för 28 hästar. Verksamheten på gården sysselsatte två personer på heltid. Regeringsrätten framförde att:

”Av det anförda följer att träningsverksamheten är av sådan omfattning och karaktär, både sedd för sig och jämförd med övrig verksamhet på fastigheten, att den utgör ett självständigt företag i förhållande till jordbruket på fastigheten. Den i målet aktuella byggnaden kan därför inte anses utgöra en ekonomibygnad för jordbruket. Den är följaktligen inte undantagen från kravet på bygglov.”

Två regeringsråd var av skiljaktig mening och anförde:

”Utredningen ger vid handen att jordbruksverksamheten på fastigheten avser hästuppfödning och att träningen av unghästar är en integrerad del av uppfödningen. Verksamheten är av en relativt begränsad omfattning. Med hänsyn till dessa omständigheter får den ridhall som träningen skall bedrivas i betraktas som en ekonomibygnad för jordbruket. Den är följaktligen undantagen från kravet på bygglov. Vi anser därför att byggnadsnämndens överklagande skall avslås.”

Kommentar

Det intressanta i ärendet är att de två skiljaktiga regeringsråden betraktar själva hästuppfödningen som den jordbruksverksamhet som bedrivs på gården och att träningen av hästarna därför måste ses som en integrerad del av den verksamheten. Majoriteten å sin sida konstaterade endast att träningsverksamheten är ett självständigt företag i förhållande till ”jordbruket på fastigheten”. Det saknas i avgörandet en diskussion om hästuppfödningen skulle kunna anses vara ”annan jämförlig näring” eller för den delen varför den inte skulle kunna anses vara det.

2012-11-26

Avgöranden från kammarrätter och mark- och miljödomstolar

Avgöranden från kammarrätterna och mark- och miljödomstolarna kan vara av värde i sammanhanget. Några av dessa refereras nedan.

Kammarrätten i Stockholm, mål nr 7956-1996, 1999-03-18

Ärendet avsåg bygglov för nybyggnad av ett ridhus. Den kommunala nämnden beviljade bygglov och tog ut en bygglovsavgift. Enligt ägaren till fastigheten betjänade byggnaden inte andra hästar än gårdens och jordbruket var omställt till inriktning på hästar och producerade grovfoder och spannmål för hästarna. Nämnden menade att ridhuset användes som sport- och fritidsanläggning och i utbildningssammanhang, samt som publik anläggning och inte bara för gårdens folk. Kammarrätten konstaterade att ridhuset utgjorde en ekonomibygnad för jordbruk och att bygglov inte fordrades. Kammarrättens dom överklagades, men prövningstillstånd beviljades inte av Regeringsrätten.

Kammarrätten i Göteborg, mål nr 3019-07, 2008-06-04

Kammarrätten kom fram till att det var rätt av den kommunala nämnden att neka ett positivt förhandsbesked för nybyggnad av ridhus och stall. På fastigheten bedrevs odling av foder och där fanns bete. Uppfödning och träning av hästar ansågs av kammarrätten utgöra ett självständigt företag som inte kunde hänföras till jordbruk varför byggnaderna var bygglovpliktiga. Domen överklagades till Regeringsrätten, som inte meddelade prövningstillstånd.

Kammarrätten i Göteborg, mål nr 770-08, 2009-03-03

En lantbrukare ansökte om förhandsbesked för nybyggnad av stall och ridhus. Positivt förhandsbesked meddelades och kommunen beslutade också om avgifter för förhandsbesked och bygglov. Lantbrukaren överklagade och framförde att bygglovsavgiften skulle sättas ner till 0 kronor eftersom byggnaderna inte var bygglovspliktiga, utan ekonomibygnader. Länsstyrelsen, länsrätten och kammarrätten ansåg alla att hästverksamheten var att anse som ett självständigt företag i förhållande till jordbruket på fastigheten. Eftersom avgiften överensstämmer med kommunens taxa ändrades inte heller avgiftens storlek.

Kammarrätten i Stockholm, mål nr 9040-08, 2010-03-18

En förrådsbyggnad hade uppförts på en tidigare obebodd ö. Byggnaden skulle användas till förvaring av redskap i skogsbruk och fiske. Eftersom det inte bedrevs någon verksamhet på fastigheten och ägarnas beskrivning av den planerade verksamheten var alltför allmänt hållen ansåg kammarrätten att förutsättningarna för undantag från bygglovsplikt inte var uppfyllda. Domen överklagades men Högsta förvaltningsdomstolen meddelade inte prövningstillstånd.

Mark- och miljödomstolen Nacka tingsrätt, mål nr P 5898-11, 2012-02-28

Ärendet avsåg ett ridhus som skulle uppföras. Gården omfattade ca 110 hektar mark, varav cirka 50 hektar åkermark. På gården inackorderades 30 hästar och

2012-11-26

åkermarken användes till att producera foder till hästarna. Vid sidan av hästhållningen bedrevs det ingen annan näringsverksamhet på fastigheten. Mark- och miljödomstolen konstaterade att verksamheten på gården utgör sådan jordbruksverksamhet eller därmed jämförlig näring som avses i plan- och bygglagen och att verksamheten som planeras i ridhuset kommer att bedrivas inom ramen för denna. Ridhuset omfattades av undantaget från bygglovsplikten. Domen överklagades inte och har vunnit laga kraft.

2012-11-26

Tabell rättsfall

Nedan finns ett antal rättsfall där frågan om undantaget från bygglovsplikt för ekonomibyggnader har prövats. Alla domar har vunnit laga kraft.

Regeringsrätten (numera Högsta förvaltningsdomstolen)	Byggnad som prövats	Bygglovsplikt?
RÅ 1980 2:63	Värphönsanläggning	Nej
RÅ 1981 2:76	Svinstall	Nej
RÅ 1985 2:71	Pumphus och foderhall	Ja
RÅ 1994 ref. 47	Hyvlerilokal för skogsbruk	Nej
RÅ 1995 ref. 93	Ridhus på jordbruksfastighet	Nej
RÅ 1999 ref. 57	Stallbyggnad för travverksamhet i jordbruk	Ja
RÅ 2000 ref. 7	Fritidshusliknande byggnad i fårskötselverksamhet	Ja
RÅ 2000 not. 116	Hölada och vindskydd i lantbruk	Nej
RÅ 2005 ref. 53	Ridhall för hopp- och dressyrträning i jordbruk	Ja (oenig domstol)
Kammarrätterna		
KamR i Göteborg i mål nr 7956-96	Ridhus	Ja
KamR i Göteborg i mål nr 3019-07	Stall och ridhus	Ja
KamR i Göteborg i mål nr 770-08	Stall och ridhus	Ja
KamR i Göteborg i mål nr 1644-10	Silolanläggning	Nej
KamR i Stockholm, mål nr 9040-08	Förråd	Ja
Mark- och miljöödomstolarna		
MMD Nacka, mål nr P 4129-11	Ridhus	Ja
MMD Nacka, mål nr P 5898-11	Ridhus	Nej