



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060205

DOM
2020-09-04
Stockholm

Mål nr
P 12328-19

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2019-11-01 i mål nr P 4520-19, se bilaga A

PARTER

Klagande

1. MA

2. KN

Motpart

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun
234 81 Lomma

SAKEN

Byggsanktionsavgift och rättelseföreläggande avseende fastigheten X i Lomma kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommuns beslut den 26 februari 2019 om byggsanktionsavgift och den 26 mars 2019 om rättelseföreläggande (dnr MB-2018-1553).

Dok.Id 1627242

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

MA och **KN** har yrkat att Miljö- och byggnadsnämndens beslut om byggsanktionsavgift och rättelseföreläggande ska upphävas. Till stöd för sin talan har de åberopat samma grunder och omständigheter som i underinstanserna. Därutöver har de förtydligat att de inte har rivit aktuell byggnad utan successivt renoverat den bit för bit och åberopat fotografier till styrkande av detta.

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun har medgett den yrkade ändringen och anført att nämnden själv, vid omprövning av de tidigare besluten, har upphävt dessa.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun, som numera har godtagit att de åtgärder som vidtagits utgör en renovering och inte en rivning och en efterföljande nybyggnation, har medgett den yrkade ändringen. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att göra någon annan bedömning än nämnden, vars båda beslut alltså ska upphävas. Mark- och miljödomstolens dom ska ändras i enlighet härmed.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, tekniska rådet Inger Holmqvist, hovrättsrådet Ralf Järtelius, referent, och tf. hovrättsassessorn Erik Stålhammar.

Föredragande: Referenten.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2019-11-01
meddelad i
Växjö

Mål nr P 4520-19

PARTER

Klagande

1. MA

2. KN

Motpart

Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun
234 81 Lomma

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 23 augusti 2019 i ärende nr 403-13600-2019 och 403-11219-2019, se bilaga 1

SAKEN

Byggsanktionsavgift och rättelseföreläggande avseende fastigheten X i Lomma kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Den 26 februari 2019 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden i Lomma kommun (nämnden) att ta ut en byggsanktionsavgift av fastighetsägarna till X, KN och MA (klagandena), om 9 474 kr 50 öre vardera, totalt 18 949 kronor, för att de på fastigheten uppfört en komplementbyggnad utan startbesked.

Den 26 mars 2019 beslutade nämnden att förelägga klagandena att utföra rättelse genom att ta bort komplementbyggnaden. I beslutet anges att rättelsen ska vara genomförd senast tre månader från det datum nämndens beslut fått laga kraft.

Klagandena överklagade nämndens beslut den 26 februari 2019 samt den 26 mars 2019 till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen). Länsstyrelsen beslutade att ändra den byggsanktionsavgift som MA ska betala till 2 368 kronor. I övrigt avslog länsstyrelsen överklagandet. Klagandena har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Klagandena har yrkat, med ändring av länsstyrelsens beslut, att nämndens beslut avseende att vidta rättelse genom att ta bort byggnaden samt att påföra klagandena byggsanktionsavgift ska upphävas. Till stöd för sitt yrkande har de bland annat bifogat en mailkonversation och i huvudsak anfört följande.

De förvärvade fastigheten den 4 september 2002. Vid köpet fanns en komplementbyggnad uppförd på fastigheten. Denna komplementbyggnad finns inritad på detaljplanen från 2015, samt detaljplanen från 1936. De hade ingen anledning att misstänka att de köpte ett vad kommunen senare skulle kalla ”svartbygge”.

Bakgrunden till att de ville renovera var dels på grund av att personal från Lomma kommun påpekat att komplementbyggnaden krävde åtgärder för att inte medföra risker för barnen på den då intilliggande skolan och dels för att byggnaden var i ett sådant skick att den behövde renoveras.

Vid möte med nämnden hösten 2017, när de sökte bygglov för att göra vissa förändringar på komplementbyggnaden, fick de klart för sig att det inte fick göras några exteriöra ändringar, i annat fall krävdes inget bygglov. De fick avslag av nämnden på det de då ansökte om att få göra med byggnaden.

Efter beslutet insåg de tråkigt nog att inga exteriöra förändringar fick göras, utan byggnaden fick enbart hållas vid liv genom renovering och underhåll. I oktober 2018 påbörjade de renoveringen av byggnaden bit för bit.

När de renoverade var de noga med att inte ändra något exteriört, byggnaden är till mått, färg, material, utseende och storlek oförändrad och står på samma gjutna grund som en gång uppfört.

Det är tämligen svårt för dem, som enskilda fastighetsägare, att avgöra var gränsen går mellan renovering och vad som faller under nybyggnation, vilket är ett som de bedömer starkt skäl till att byggsanktionsavgiften ska tas bort.

De anser att nämnden har utgått från felaktiga förutsättningar då de anfört att byggnaden är placerad på punktprickad mark. Enligt detaljplanen som vann laga kraft 2016 är marken åtminstone delvis planlagd för bostadsändamål.

Det har enbart varit fråga om en icke bygglovspliktig renovering. Inte rivning och nybyggnad. Byggnadsdelar har successivt bytts ut och den gjutna grunden är intakt. Samma byggyta som tidigare och i allt väsentligt samma utseende exteriört. Samma användningsområde.

Den aktuella komplementbyggnaden som kommunen nu kallar ”svartbygge” är uppförd av kommunen då kommunen tidigare var ägare till fastigheten. De har inte haft anledning att misstänka att kommunen olovligen skulle ha uppfört en byggnad på sin egen mark. De ställer sig dessutom frågande varför man inte valde att riva denna byggnad när den ägdes utav kommunen.

Det har funnits och finns fortfarande förutsättningar för undantag från regeln om 4,5 meter (om denna regel gäller vid renovering). Skälen är att rimliga alternativa lösningar saknas och att placeringen främjar ett ändamålsenligt byggande.

Placeringen kan ske utan men för granne, utan fara för sundhet, brandsäkerhet och trafiksäkerhet, och byggnadens placering försvårar inte ett lämpligt bebyggande av området. Det finns alltså särskilda skäl för att godta en placering närmare fastighetsgränsen än 4,5 m. Den renoverade komplementbyggnaden är placerad där den alltid har varit.

Föreläggande om rivning kan endast göras gällande inom 10 år från uppförande, se 11 kap. 20 § PBL. Detta innebär att omständigheten att byggnaden byggts utan bygglov har preskriberats och rättelse kan inte nu göras gällande. Det hade varit fullt möjligt för kommunen att riva byggnaden man själv byggt inom 10 år från dess uppförande. Byggnaden har således övergått till att inte utgöra ett svartbygge.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Mot bakgrund av vad som har framgått i målet konstaterar mark- och miljödomstolen att den byggnad som tidigare stod på platsen har rivits och endast grunden av den finns kvar (se prop. 1985/86:1 s. 706).

Mark- och miljödomstolen bedömer att de åtgärder som har vidtagits på platsen efter att rivning har skett kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen

(2010:900). Det är i målet ostridigt att åtgärderna har påbörjats utan att klagandena har erhållit bygglov och startbesked.

Fastigheten X omfattas dels av en stadsplan som fastställdes år 1936, och numera gäller som detaljplan, samt dels en detaljplan som vann laga kraft år 2016. I området där aktuella åtgärder har vidtagits aktualiseras båda detaljplanerna. Enligt detaljplanerna består det aktuella området av punktprickad mark. Enligt stadsplanen från år 1936 får inte punktprickad mark bebyggas och enligt detaljplanen från år 2016 får punktprickad mark inte bebyggas med byggnad.

Mark- och miljödomstolen bedömer att byggnaden är planstridig med anledning av att den i sin helhet är placerad på punktprickad mark. Domstolen bedömer vidare att placeringen inte kan anses utgöra en liten avvikelse eller en åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt som är förenlig med planernas syfte. Domstolen bedömer därför att nämnden har haft fog för sitt beslut att förelägga klagandena om rättelse genom att ta bort byggnaden. Vad klagandena har anfört i sitt överklagande föranleder ingen annan bedömning.

Avseende nämndens kommunikering innan beslut togs konstaterar mark- och miljödomstolen att det av handlingarna i målet framgår att sådan kommunikering endast har varit ställd till KN. Med anledning av att klagandena enligt uppgift är bosatta på samma adress samt att klagandena tillsammans genom skrivelser av KN överklagade både nämnden och länsstyrelsens beslut har MA också haft möjlighet att lämna synpunkter avseende besluten. MA har inte heller invänt att hon inte har fått tillfälle att yttra sig innan nämndens beslut eller att hon inte fått ta del av den utredning som legat till grund för besluten. Mark- och miljödomstolen bedömer således sammantaget att nämndens brist avseende kommunikering innan beslut med MA är läkt.

Det har i målet inte framförts några omständigheter som medför att det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift eller som utgör skäl att sätta ned KN:s

byggsanktionsavgift eller att sätta ned MA:s byggsanktionsavgift ytterligare. Det föreligger inte heller i övrigt sådana omständigheter.

Överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 22 november 2019.

Marie Gerrevall

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Anna Svensson.