



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060403

DOM
2023-12-18
Stockholm

Mål nr
P 1956-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-01-26 i mål nr P 2894-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

Springholmens Fastighets AB,

Ombud: Advokat N.C. samt biträdande juristerna T.J. och J.N.
Comrin Advokatbyrå AB

Motpart

Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun

SAKEN

Rättelseföreläggande avseende olovlig byggnation på fastigheten X i Tjörns kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

1. Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Samhällsbyggnadsnämndens i Tjörns kommun föreläggande den 9 juni 2021, § 219, dnr SBN 2020–000792.
 2. Mark- och miljööverdomstolen avslår Springholmens Fastighets AB:s yrkande om ersättning för rättegångskostnader.
-

Dok.Id 1999794

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Springholmens Fastighets AB har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva rättelseföreläggandet. I andra hand har bolaget yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning. Bolaget har i tredje hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva föreläggandet såvitt avser vitet eller att vitet i vart fall ska jämkas. Bolaget har även yrkat ersättning för rättegångskostnader i Mark- och miljööverdomstolen.

Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun har motsatt sig ändring och bestritt bolagets yrkande om ersättning för rättegångskostnader.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Parterna har i allt väsentligt åberopat samma omständigheter som tidigare och tillagt i huvudsak följande.

Springholmens Fastighets AB

Mark- och miljödomstolen har felaktigt utgått från att bolaget uppfört byggnaden utan att först invänta ett lagakraftvunnet bygglov. Bolaget har inte haft att räkna med att det lagakraftvunna bygglovet skulle undanröjas och har därför inte tagit några medvetna risker. Domstolen ska vid sin bedömning beakta att verksamheten är i gång och att byggnaden sedan länge är uppförd. Ett planarbete för en ny detaljplan har initierats i syfte att ändra markanvändningen och inrymma den verksamhet som finns på platsen idag. Den nya detaljplanen antogs nyligen av nämnden. När denna vinner laga kraft kommer grunden för att avslå en ny bygglovsansökan inte att kvarstå. Inga ytterligare åtgärder kommer att behöva vidtas för att bygglov ska beviljas. Att riva byggnaden skulle innebära kapitalförstöring av stora mått och utgör ett oproportionerligt ingrepp i relation till planstridigheten. Med hänsyn till målets komplexitet och mot bakgrund av att beslutet om att förelägga bolaget på detta sätt riskerat att få oåterkalleliga konsekvenser har det varit klart befogat för bolaget att anlita juridiskt ombud för att

tillvarata sin rätt vid prövningen i Mark- och miljööverdomstolen och kommunen ska därför med stöd av 2 kap. 11 § regeringsformen åläggas att ersätta bolagets rättegångskostnader (jfr. NJA 2015 s. 374).

Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun

Det stämmer att byggnaden inte uppförts olovligen. Det stämmer även att kommunen inlett en process gällande ändring av detaljplanen i syfte att skapa en bättre markanvändning med mindre bullrande verksamhet. Även om detaljplanen nu har antagits är det inte säkert att den kommer vinna laga kraft. Vad gäller yrkad ersättning för rättegångskostnader finns det inte skäl att frångå huvudregeln att vardera part ska stå sin egen kostnad. Möjligheten till ersättning för rättegångskostnader som bolaget hänvisat till är inte direkt tillämpligt i detta fall och såvitt nämnden känner till har det inte tidigare dömts ut ersättning i fråga om rättelseförelägganden enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Målet har i vart fall inte varit av sådan beskaffenhet att rättegångskostnaderna kan anses vara befogade.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Föreläggande om rättelse

Av 11 kap. 5 § PBL följer att en tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap. PBL så snart det finns anledning att anta att någon bland annat inte har följt en bestämmelse i denna lag. Vidare följer av 11 kap. 17 § PBL att om en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden i ett föreläggande ge fastighetens eller byggnadsverkets ägare tillfälle att inom viss tid ansöka om lov, om det är sannolikt att lov kan ges för åtgärden. Nu angivna bestämmelser motsvaras närmast av 10 kap. 1 och 19 § i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), enligt vilka byggnadsnämnden kunde avvakta med rättelseåtgärder om det framstod som sannolikt att lov kunde ges i efterhand. I praxis har dessa bestämmelser ansetts tillämpliga även när bygglov inte kan ges för en åtgärd, men ett pågående planarbete gör det sannolikt att lov kommer att kunna ges för åtgärden när planen väl har antagits. Det har i dessa fall varit fråga om en detaljplan som antagits under överprövningen av ett

rättelseföreläggande och en detaljplan där det innan ett antagandebeslut endast återstod en fråga som saknade betydelse för bedömningen av om bygglov för åtgärden kunde ges. (Se RÅ 1996 ref. 17 och MÖD 2012:52.)

Av nämndens beslut framgår att det aktuella föreläggandet utfärdats med stöd av 11 kap. 20 och 37 § PBL. Dessa bestämmelser reglerar möjligheten att besluta om s.k. rättelseföreläggande och förena ett föreläggande med vite. Vidare framgår att föreläggandet utfärdats eftersom den aktuella byggnaden saknar giltigt bygglov och den verksamhet som bedrivs i byggnaden inte är förenlig med gällande detaljplan. Den rättelse det föreläggs om innehåller emellertid vissa oklarheter, bland annat vad gäller tidsfristerna i förhållande till de alternativa åtgärderna. Vidare kan punkten 2 i föreläggandet uppfattas som ett lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § PBL. Ett sådant föreläggande får inte förenas med vite (jfr. 11 kap. 37 § PBL).

Det har i målet framkommit att en detaljplan för del av Springholmen X m.fl. i Tjörns kommun har antagits av nämnden den 25 oktober 2023. Den nya planen medger att den del av fastigheten X där byggnaden i fråga är belägen får användas för verksamheter (Z), kontor (K) och handel (H). Mark- och miljööverdomstolen bedömer att det till följd av den antagna detaljplanen är sannolikt att fastighetsägaren kommer att kunna få bygglov för aktuell byggnad i efterhand. Det saknas därför för närvarande skäl att förelägga fastighetsägaren på det sätt nämnden har gjort. Att beslutet att anta den nya detaljplanen ännu inte har vunnit laga kraft medför ingen annan bedömning (jfr. RÅ 1996 ref. 17). Nämndens föreläggande ska därför upphävas i dess helhet.

Rättegångskostnader

Bolaget har begärt ersättning för sina rättegångskostnader av kommunen. Mål som har överklagats till mark- och miljödomstol ska enligt 5 kap. 1 § första stycket lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar handläggas enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden, ÄL, om inte annat föreskrivits. Vad gäller ersättning för rättegångskostnader följer av andra stycket samma bestämmelse att bestämmelsen i 32 § ÄL, om möjlighet att få ersättning för rättegångskostnader, inte ska tillämpas. I

mål som handläggs enligt ÄL föreligger därför rätt till ersättning endast om det föreskrivits för den särskilda ärendetypen. Eftersom sådan föreskrift saknas för nu aktuell ärendetyp kan ersättning inte utgå enligt ÄL. Någon ytterligare möjlighet att få ersättning för rättegångskostnader vid tvist mot en kommun i ett ärende som detta föreligger inte (jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 januari 2022 i mål nr P 225-21). Yrkandet om ersättning för rättegångskostnader ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Åsa Hanna, tekniska rådet Ewa Andrén Holst samt tf. hovrättsassessorn Maria Hemmingsson Edwards, referent.

Föredragande har varit Ylva Svensson.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-01-26
meddelad i
Vänerns borg

Mål nr P 2894-22

PARTER

Klagande
Springholmens Fastighets AB

Motpart
Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut 2022-06-23 i ärende nr 403-32797-2021, se bilaga 1

SAKEN

Rättelseföreläggande avseende olovlig byggnation på fastigheten X i Tjörns kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet, dvs. ändrar inte länsstyrelsens beslut.

BAKGRUND

Kommunstyrelsens miljö- och verksamhetsutskott i Tjörns kommun beviljade den 5 december 2018, § 311, bygglov för uppförande av verksamhetslokal (försäljnings-lokal med tillhörande bageri samt kontor) på fastigheten Tjörn X. Efter överklagande beslutade Länsstyrelsen i Västra Götalands län den 10 april 2019 att upphäva bygglovsbeslutet och avslå ansökan om bygglov. Beslutet att upphäva bygg-lovsbeslutet vann laga kraft när Mark- och miljööverdomstolen den 7 januari 2020 vägrade prövningstillstånd.

Samhällsbyggnadsnämnden i Tjörns kommun förelade den 9 juni 2021 (§ 219, dnr 2020-000792) Springholmens Fastighets AB, ägare av fastigheten X, att vid vite av 50 000 kr senast inom tre månader från det att beslutet vunnit laga kraft vidta rättelse avseende olovlig byggnation, nybyggnad av verksamhetslokal. Rättel-sen innebär enligt beslutet att upphöra med den olovliga verksamheten och att an-tingen

1. Riva byggnaden, eller
2. Inom en månad inkomma med planenlig ansökan om bygglov.

Enligt beslutet ska vidare löpande vite om 50 000 kronor utgå för varje period om tre månader räknat från och med ovan angivna tidpunkt som rättelse inte har utförts.

YRKANDEN M.M.

Springholmens Fastighets AB har yrkat att samhällsbyggnadsnämnden beslut 2021-06-09 upphävs och ärendet återremitteras till förvaltningen för ny beredning, alternativt att samhällsbyggnadsnämndens beslut beslutas innefattas i anståndsbe-slutet, som en följd av planbeslutet (ändring av detaljplan) så att 2-årsregeln ger planändring möjligt att fullfölja sin påbörjade prövning fullt ut. Bolaget har anfört bl.a. följande till utveckling av sin talan.

Efter kontakter med kommunen/Samhällsbyggnadsnämnden har kommunen beslu-tat upprätta en ändring av detaljplanen enligt följande: ”Planen ska utgå från be-greppet ”ändring av detaljplanen” enligt PBL. Det innebär att ändringen inte prövar

markanvändningen i stort, utan fokuserar på att tydliggöra bestämmelsernas innebörd. Det betyder att ändringen helt utgår från den gällande detaljplanens syfte, vilket är ett lagkrav för användningen av "ändring av detaljplan". Ändringen skulle då omfatta förtydliganden av planens bestämmelser, så dom stödjer de formella kraven för bygglov av de befintliga byggnadernas verksamhetsinnehåll".

Planarbetet har utförts av Tjörns kommun i egen regi. En sammanfattning av ändringen enl. planarkitekten är följande. "I plankartan görs en administrativ ändring från J K1 för förtydligande till J1 K. I plankartan upphör användning J1 - Industri, specificerat byggvaruhandel för del av planområdet. I plankartan införs användning Z - verksamheter för hela planområdet. I plankartan införs användning H - detaljhandel för del av planområdet. I plankartan upphör bestämmelse för reglering av markens anordnande - materialförråd för hela planområdet. Ny genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser är 5 år från att planen vinner laga kraft."

Planarbetet har avancerat så långt att koncept till den laga kartan (bestämmelsekartan) har upprättats. Avsikten är att besluta om formellt samråd i augustisammanträdet för Samhällsbyggnadsnämnden i kommunen. Detta visar att man nu gör allt för att via den "formella vägen" få till en hållbar rättelse av den uppkomna situationen. Vill att man uppmärksammar det faktum att det är samma "myndighet" - Tjörns kommun, som upprättat och beslutat om rättelseföreläggandet, som nu gör allt för att få till stånd en formell prövning av möjligheten till rättelse / förtydligande av detaljplanens bestämmelser. Detta så att de verksamheter som berörs, ånyo kan få "nya" bygglov, som ersätter de gamla.

I föreläggandet om rättelse, ges ett alternativ till (rivning / upphörande av verksamhet) - nämligen att upprätta ny planenlig ansökan om bygglov av den befintliga verksamheten. Det är ju precis det bolaget nu gör, men vägen dit går via den nu upprättade planändringen, som gjorts av Tjörns kommun.

Det har begåtts ett "formfel" / handläggningsmisstag, då beslut om ändring av detaljplanen formellt har tagits, måste det beslutade planarbetet få möjlighet att pröva förutsättningarna, och först därefter kan man fatta beslut om ev. rättelse. Nu föregriper man prövningen om att försöka skapa "rättelse" i detaljplanearbetet, vilket strider mot gällande handläggningsordning/praxis. Detta är helt orimligt - mångmiljonvärden står på spel och 10 arbetstillfällen riskerar att gå förlorade och detta för en "hårfin" tolkningsfråga har getts orimliga proportioner. I perspektiv till detta är det självklart att kommunens beslutade prövning måste få göras innan man tar ställning till vad som följer därefter - inte tvärtom.

Samhällsbyggnadsnämnden har bestritt ändring och anfört bl.a. följande.

Springholmens Fastighets AB beviljades år 2018 bygglov för verksamhetslokal. Bygglovets överklagades och upphävdes av domstol eftersom den aktuella verksamheten bedömdes som planstridig. Bygganden saknar nu bygglov. Samhällsbyggnadsnämnden har förelagt Springholmen att upphöra med verksamheten samt att antingen riva eller inkomma med en planenlig ansökan om bygglov.

Det stämmer att Tjörns kommun har startat en process gällande ändring av detaljplanen. Det är dock inte möjligt att låta byggnaden stå kvar utan bygglov. I väntan på att detaljplanen ändras måste därför ett bygglov sökas i enlighet med den nu gällande detaljplanen. Förutsatt att ett bygglov beviljas behöver byggnaden inte rivas.

Springholmens Fastighets AB har bemött nämndens yttrande och bl.a. anfört följande.

Det nu inlämnade yttrandet från kommunen, 2022-12-14, är helt överraskande. I sista stycket av kommunens yttrande lyfts dock fram att kommunen håller på och slutför den planprocess som var en direkt följd av den uppkomna situationen av hur man skulle tolka den gällande detaljplanen. Att nu bifalla den inlämnade överklagan och återsända ärendet till kommunen för ny formell handläggning, skulle ge förutsättningar att slutföra den genomförda planändringen och sedan ta ställning till hur

man skulle hantera bygglovsfrågan i perspektiv till den gjorda planändringen. Allt samhällsansvar och rimlighet i detta ärende går ut på att den genomförda planprövningen medges att avslutas och att man först därefter avgör vilka åtgärder/rättelser som då kan krävas – inte tvärt om.

DOMSKÄL

Målet handläggs enligt lagen (1996:242) om domstolsärenden. Handläggningen är i huvudsak skriftlig. Mark- och miljödomstolens uppgift är att gå igenom materialet för att se om länsstyrelsens avgörande är riktigt.

I den tidigare bygglovsprocessen har bedömts att ansökt åtgärd är planstridig och att det inte är fråga om endast en sådan liten planavvikelse som kan godtas med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900). Beslutet att upphäva bygglovsbeslutet har vunnit laga kraft.

Till följd av utgången i bygglovsprocessen saknas giltigt bygglov för aktuell byggnad. Mark- och miljödomstolen bedömer att det saknas anledning att anta att bygglov för befintlig byggnad och verksamhet skulle komma att meddelas vid ny ansökan under nu rådande förhållanden (med nu gällande detaljplan). Som länsstyrelsen angett föreligger därför förutsättningar för sådant rättelseföreläggande som har meddelats av Samhällsbyggnadsnämnden. Rättelseföreläggande får förenas med vite.

Mark- och miljödomstolen hyser förståelse för de synpunkter som framförts av Springholmens Fastighets AB. Samtidigt gäller emellertid att den uppkomna situationen har uppkommit till följd av att bolaget uppfört byggnaden/verksamhetslokalen utan att först invänta lagakraftvunnet bygglov. Bolaget har härigenom tagit en medveten risk. Den omständigheten att byggnaden är uppförd kan inte inverka på bedömningen i målet.

Vidare gäller att det inte kan anses säkert att en ändring av gällande detaljplan kommer att antas och vinna laga kraft och inte heller att en eventuell planändring skulle

medföra att bygglov meddelas (av den tidigare bygglovsprocessen framgår att närboende har invändningar mot sökt åtgärd). Mot angiven bakgrund saknas anledning att beakta vad Springholmens Fastighets AB anfört om pågående planprocess. (Jfr. Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 november 2016 i mål nr P 4465-16.)

Mark- och miljödomstolen delar underinstansernas bedömning att det har funnits anledning att meddela ett rättelseföreläggande. Det finns skäl förena föreläggandet med vite. Överklagandet ska således avslås.

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

Överklagande senast den 16 februari 2023

Göran Stenman
Rådman

Hans Ringstedt
f.d. tekniskt råd