



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060301

**DOM**  
2023-10-20  
Stockholm

Mål nr  
P 8457-22

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-06-14 i mål nr P 5091-21, se bilaga A

## PARTER

**Klagande**  
V2M AB

Ombud: R.A.

## Motpart

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö Stad  
205 80 Malmö

## SAKEN

Rivningslov på fastigheten X i Malmö kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom undanröjer Mark- och miljööverdomstolen Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stads beslut den 27 maj 2021 (§ 218, dnr SBN-2021-490) och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt behandling.

---

Dok.Id 1980744

**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 M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**V2M AB** (tidigare Suprema Sweden AB) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen i första hand ska bevilja rivningslov och i andra hand återförvisa ärendet till nämnden för fortsatt behandling.

**Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stad** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

Parterna har i allt väsentligt anfört detsamma som i underinstanserna.

V2M AB har i Mark- och miljööverdomstolen gett in ytterligare utredning.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Rivningslov ska ges för bl.a. en åtgärd som avser en byggnad som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde, se 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Vid prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, se 2 kap. 1 § PBL. En motsvarande reglering om rivningslov fanns i 8 kap. 16 § plan- och bygglagen (1987:10), som gällde fram till PBL trädde i kraft (se prop. 2009/10:170 s. 474).

I fråga om vad som är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse bör lokala överväganden tillmätas betydelse. Det material som tas fram av bl.a. de kulturminnesvårdande myndigheterna kan tjäna till god ledning. Med miljömässigt värdefull bebyggelse avses inte bara byggnader som i sig är värda att bevara. Ett rivningshotat hus kan t.ex. ingå i en enhetlig grupp med tidstypiskt byggnadsskick eller ligga i en husrad eller vid ett torg av miljömässigt värde, där bortfall av huset skulle medföra stor skada på stadsbilden. En skyddsvärd miljö kan också utgöras av t.ex. en stadsdel med väl sammanhållen och tilltalande bebyggelse eller med andra påtagliga trevnadsvärden i den yttre miljön. (Prop. 1985/86:1 s. 289 f.)

Mark- och miljööverdomstolen delar underinstansernas bedömning att den aktuella envåningsbyggnaden har ett sådant bevarandevärde som avses i 9 kap. 34 § PBL och att det finns ett allmänt intresse att bevara den. Byggnadens kulturhistoriska och miljöskapande värde utgörs av dess volym och utformning som, i likhet med andra byggnader i området, är karakteristisk för den ursprungliga arbetarbebyggelsen i Sofielund. Det förhållandet att området genomgått vissa förändringar och numera består av varierad bebyggelse som delvis är modern innebär dock ett något försvagat bevarandevärde.

Det är ostridigt att byggnaden är i stort behov av omfattande renovering. Av de utredningar som tagits fram i målet framgår att en sådan renovering är förenad med säkerhetsrisker och höga kostnader. I samband med att bygglov för en eventuell ny bebyggelse på fastigheten prövas finns möjlighet att ställa krav på anpassning till kulturmiljön. Vid en sammanvägd bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen att det allmänna intresset av att bevara byggnaden i detta fall inte är starkare än fastighetsägarens enskilda intresse av att få riva byggnaden. Det finns därmed förutsättningar att ge rivningslov. Det ankommer på nämnden att ge rivningslovet och ärendet ska därför återförvisas dit för fortsatt behandling.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, Margaretha Gistorp och Li Brismo, referent, samt tekniska rådet Ewa Andrén Holst.

Föredragande har varit Amelia Möller Andréewitch.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2022-06-14  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 5091-21

## **PARTER**

### **Klagande**

Suprema Sweden AB

Ombud: R.A.

### **Motpart**

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun  
205 80 Malmö

## **ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 3 september 2021 i ärende nr  
403-28526-2021, se bilaga 1

## **SAKEN**

Rivningslov på fastigheten X i Malmö kommun

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

## BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stad (nämnden) beslutade den 27 maj 2021 att avslå ansökan om rivningslov på fastigheten X i Malmö kommun.

Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som i beslut den 3 september 2021 avslog överklagandet.

Suprema Sweden AB (bolaget) har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

**Suprema Sweden AB** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, i första hand ska bevilja rivningslov i enlighet med ansökan och i andra hand återförvisa målet till nämnden för förnyad handläggning.

Till stöd för sitt överklagande har bolaget anfört i huvudsak följande. Ärendets handläggning har sedan början av processen varit bristfällig. Det aktuella området är inte en sammanhållen kulturmiljö, utan en miljö som genomgått omfattande förändringar vars påverkan på områdets karaktär och estetiska uttryck inte kan förnekas. Det saknas konkreta hänvisningar och anknytningspunkter till byggnaden i fråga och det framgår inte om någon syn har hållits. Antikvariskt utlåtande saknas och byggnadens nuvarande skick har över huvud taget inte beaktats.

Byggnadens gestaltningsmässiga sammanhang omnämns i tjänsteskrivelsen och beskrivs som en del av ”en duo” tillsammans med byggnad på grannfastigheterna Y och Z. Byggnaderna som exemplifieras är vårdade byggnader av ett annat estetiskt uttryck än byggnaden i fråga. Av länsstyrelsens beslut framgår att ”rivning av byggnaden därtill skulle komma att påverka den särskilt värdefulla bebyggelseområdets karaktär negativt eftersom en del av denna och den tid som miljön representerar skulle försvinna och möjligheten att visuellt läsa av tidens estetiska ideal och byggnadsteknik skulle minska till följd av en rivning”. Detta är

ett direkt felaktigt påstående eftersom det finns omkringliggande byggnader som representerar sagda ideal.

Det har inte skett någon byggnadsminnesförklaring av byggnaden och den är inte heller skyddad genom q-märkning i detaljplanen. Det framgår inte heller varför byggnaden skulle omfattas av ett bevarandeprogram. Kommunen har inte visat att det har varit av vikt att bevara byggnaden som har tillåtits förfalla att kommunen ingripit. Det är oproportionerligt att av bolaget kräva det underhåll som tidigare fastighetsägare underlåtit. Belastningen av nedrasade rivningsmassor utgör en reell fara för att ytterligare byggnadsdelar kollapsar. Besiktningsmannen menar att byggnaden är i behov av rivning. De expertisutlåtanden som fastighetsägare låtit utföra är obestridda och bör beaktas.

Vid prövning av frågor enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, den s.k. proportionalitetsprincipen. Denna avvägning innebär att det finns ett krav på rimlighet i balansen mellan nyttan av ett beslut och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. Den aktuella byggnaden är inte i behov av modernisering utan av akut sanering och underhåll i syfte att förhindra ras. Kostnaderna för de åtgärder som krävs på X står inte i proportion till prisbilden i området. En fastighetsägare som köpt ett rivningsobjekt i mångårigt förfall, vidtagit undersökande åtgärder för att konstatera byggnadens skick och fått bekräftat att fastigheten är bortom räddning, bör inte åläggas att återuppföra en byggnad som det allmänna inte har förmått skydda genom att ingripa tidigare.

De krav på åtgärder som ställs på fastighetsägaren är inte att jämställa med underhåll enligt 8 kap. 14 § PBL. De kvalificerade besiktningarna som har gjorts på fastigheten har inte kunnat värdera omfattningen av arbetena som krävs p.g.a. brist på tillgänglighet med anledning av den omedelbara faran för liv och hälsa att tillträda fastigheten. Med anledning av detta bör fastighetsägarens underlag ligga till grund för den proportionalitetsbedömning som ska göras i ärendet och tolkas till fastighetsägarens fördel.

**Nämnden** har motsatt sig bifall till överklagandet. Till stöd för sin inställning har nämnden hänvisat till den tjänsteskrivelse som har legat till grund för nämndens beslut och till det länsstyrelsen har anfört. Nämnden har därutöver tillagt i huvudsak följande.

Nämnden vidhåller att den aktuella byggnaden är bevarandevärd enligt 9 kap. 34 § PBL. Det krävs inte att det har kommit till uttryck genom byggnadsminnesförklaring, rivningsförbud i detaljplan eller ens genom att det dokumenterats genom kulturmiljöprogram eller dylikt. Att stadsbyggnadskontoret inte på ett tidigare stadium inte ingripit med anledning av byggnadens bristfälliga skick innebär inte heller att kontoret gett uttryck för att byggnaden inte skulle vara värd att bevara.

Det har inte kommit fram omständigheter som visar att det inte är möjligt att renovera byggnaden, genom åtgärder som är att jämställa med underhåll i enlighet med de krav som framgår av 8 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen menar att renovering är både tekniskt och ekonomiskt möjlig för att underhålla byggnaden och ge denna ett varaktigt skydd och inte är orimligt eller oproportionerlig i relation till de värden som kan bevaras. Klaganden har invänt att det inte längre rör sig om en byggnad. Att det p.g.a. bristfälligt underhåll är farligt att vistas i en byggnad innebär dock inte att den upphört att utgöra en byggnad i PBL:s mening och att det därför inte går att ställa krav på renovering. Det visar bara att det står klart att fastighetsägaren inte tagit det ansvar för att underhålla byggnaden som följer av 8 kap. 14 § PBL.

En renovering kan inte anses vara orimlig eller oproportionerlig. Enligt klaganden har kravet på bevarande inte varit förutsägbart eftersom byggnaden köpts som ett rivningsobjekt. Något beviljat rivningslov fanns emellertid inte vid köpet och man kan aldrig utgå från att man kommer att få något sådant lov. Som ny fastighetsägare har klaganden haft att räkna med ett eventuellt ansvar för renovering av byggnaden. Byggnadens bristfälliga skick, och att en eventuell renovering för det fall man nekats rivningslov skulle komma att bli mycket omfattande och kostsam, har stått klart för

klaganden i samband med förvärvet. Det har varit förutsägbart och något klaganden haft att ta hänsyn till vid bedömningen av fastighetens värde.

### **DOMSKÅL**

Mark- och miljödomstolen har hållit sammanträde och syn i målet.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

#### *Mark- och miljödomstolens bedömning*

Den första frågan i målet är om huvudbyggnaden på fastigheten X i Malmö kommun bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Byggnaden i fråga ligger inom ett område av riksintresse för kulturmiljövården (M 114) och området pekas ut som en särskilt värdefull kulturmiljö i kommunens översiktsplan. Nämnden har i sitt beslut bedömt att en rivning skulle medföra att bebyggelsens historiska kontext delvis går förlorad. Även mark- och miljödomstolen kunde vid synen konstatera att byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde, både i sig själv och som en del av en större kulturmässigt viktig miljö. Av utredningen i målet framgår vidare att byggnaden i fråga är i mycket dåligt skick och i behov av omfattande renoveringsåtgärder för att den ska kunna användas till det enligt detaljplanen avsedda ändamålet, d.v.s. bostäder. Dock är det inte visat att det eftersatta underhållet har medfört att byggnadens bärande delar (väggar) har gått förlorade. I enlighet 9 kap. 34 § andra punkten PBL är därför utgångspunkten att byggnaden inte får rivas.

Vid prövning av frågor enligt PBL ska enligt 2 kap. 1 § hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, vilket leder fram till den andra frågan som domstolen har att ta ställning till, dvs. om det vid en avvägning mellan det allmänna intresset av att bevara byggnaden och den enskildes intresse av att förfoga över fastigheten på sätt som han eller hon önskar ska anses vara oskäligt att neka det sökta rivningslovet.



De allmänna intressen som här ska beaktas anges framför allt i 2 kap. och 8 kap. PBL. I 2 kap. 6 § tredje stycket PBL finns ett krav på att ett bebyggelseområdes särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värde ska skyddas och att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Relevanta allmänna intressen kommer även till uttryck i 8 kap. 13 och 14 §§ PBL. Enligt dessa bestämmelser får en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas och byggnader ska underhållas så att dess utformning och tekniska egenskaper (bl.a. bärförmåga, stadga och beständighet) i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig synpunkt. Det är byggnadens ägare som har ansvaret för att underhållsskyldigheten fullgörs (jfr 11 kap. 19 § PBL).

Mark- och miljödomstolen har som ovan nämnts kunnat konstatera att byggnaden i fråga förvisso är i mycket dåligt skick och i stort behov av renovering och bolaget har anfört att kostnaderna för de åtgärder som kommer att krävas inte står i proportion till prisbilden i området. Mark- och miljödomstolen finner dock, mot bakgrund av de omfattande krav på underhåll av byggnad som åligger ägaren till en byggnad enligt 8 kap. 13 och 14 §§ PBL, att bolaget inte visat att kostnaderna för en renovering är oskäligen.

Vid en sammantagen bedömning finner domstolen att byggnaden och bebyggelsen i fråga är sådana att de omfattas av 9 kap. 34 § 2 PBL och det allmänna intresset av att skydda det kulturhistoriska värdet av byggnaden i dess nuvarande gestaltning ska väga tyngre än bolagets enskilda intresse av att riva den. Vad bolaget anfört i övrigt föranleder inte något annat ställningstagande från domstolens sida och överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast 5 juli 2022.

Anna Karlsson

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har rådmannen Anna Karlsson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson deltagit. Målet har handlagts av beredningsjuristen Lena Sjöberg.