



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060401

DOM
2023-10-24
Stockholm

Mål nr
P 9442-22

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2022-07-08 i mål nr P 3062-21, se bilaga A

PARTER

Klagande

P.J.

Motpart

Byggnadsnämnden i Tomelilla kommun

SAKEN

Förbud mot användning av olovligt inredd bostad på fastigheten X i Tomelilla kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämndens i Tomelilla kommun beslut den 26 november 2020, dnr BL 2020-000213.

Dok.Id 1979385

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
09:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P.J. har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Byggnads-nämndens i Tomelilla kommun beslut.

Byggnadsnämnden i Tomelilla kommun (nämnden) har motsatt sig P.J:s yrkande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

P.J. har anfört i huvudsak följande. Utrymmena har använts som bostad i mer än tio år och preskription har därför inträtt enligt 11 kap. 20 § andra stycket plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Nämnden visste redan år 2010 om att ett boende förekom i källaren och begärde då in ett yttrande från honom över den ändrade användningen. Enligt nämndens egna uppgifter konstaterades det vid platsbesök år 2012 att en del av källarutrymmet hade inretts med kök och toalett. I ett brev till honom år 2013 bekräftades ännu en gång att nämnden visste om den ändrade användningen av källaren. Samma år ansökte nämnden också om tilläggsavgift för ändrad användning av källarutrymmet. Ansökan avslogs av mark- och miljödomstolen. Mellan år 2015 och 2019, samt år 2020, hyrde han ut utrymmet. Kök och toalett har aldrig tagits bort sedan utrymmet inreddes.

Till stöd för sin talan har P.J. inkommit med bland annat handlingar från nämnden från perioden 2010–2013 samt hyresavtal från åren 2015 respektive 2020.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Vad P.J. anfört strider mot vad han tidigare har uppgett. P.J. har i mark- och miljödomstolen i mål nr P 2575-13 anfört att han och nämnden vid platsbesöket år 2012 kunde konstatera att utrymmena inte användes som bostad. Han meddelade även skriftligen nämnden år 2013 att det inte fanns en olovligt inredd bostad på fastigheten. Nämnden gör bedömningen att den olovliga åtgärden hade upphört vid platsbesöket år 2012 och att utrymmena användes som bostad igen först år 2015. Preskription har därför inte inträtt.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

För överträdelser som har ägt rum före den 2 maj 2011 ska äldre bestämmelser som utgångspunkt tillämpas på prövningen i sak (tredje punkten i övergångsbestämmelserna till PBL).

I mark- och miljödomstolens mål nr P 2575-13 anförde P.J. att källar-lokalerna då inte användes för boende, att både toalett och vitvaror hade tagits bort samt att resterande köksinredning togs bort i april/maj 2013. Mot bakgrund av dessa uppgifter bedömer Mark- och miljööverdomstolen att den tidigare överträdelserna, för det fall att källarlokalerna tidigare använts för boende, upphörde senast i maj 2013. Den nu aktuella överträdelserna får i sin tur anses ha påbörjats därefter, senast i samband med uthyrningen från och med år 2015. Då överträdelserna således har ägt rum efter den 2 maj 2011 ska PBL tillämpas på prövningen i sak.

Bygglov krävs för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen till exempel innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad (se 9 kap. 2 § första stycket 3a) och b) PBL). En åtgärd som har vidtagits i strid mot detta krav kan angripas med stöd av PBL på flera sätt. Nämnden kan exempelvis besluta om lovföreläggande, åtgärdsföreläggande eller rättelseföreläggande (11 kap. 17, 19 respektive 20 §). Nämnden kan också förbjuda att åtgärden fortsätter, bland annat om det är uppenbart att åtgärden medför fara för människors liv eller hälsa eller strider mot PBL (11 kap. 30 respektive 31 §).

Nämnden har beslutat att förbjuda P.J. att använda den olovligt inredda bostaden med stöd av bestämmelsen om användningsförbud i 11 kap. 33 § PBL. Som grund för beslutet anges att den olovliga bostaden brister i uppfyllande av kraven på rumshöjd, dagsljus och ventilation och därför inte är säker för dem som uppehåller sig i byggnadsverket. Frågan i målet är om nämnden har haft fog för att besluta om användningsförbud på denna grund.

Enligt 11 kap. 33 § första stycket 1 PBL får nämnden förbjuda den som äger eller har nyttjanderätt till ett byggnadsverk att använda hela eller delar av byggnadsverket, om byggnadsverket har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket. Det kan till exempel handla om att byggnadsverket inte uppfyller tekniska egenskapskrav i fråga om säkerhet i händelse av brand, skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö eller lämplighet för det avsedda ändamålet enligt 8 kap. 4 § PBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 8 mars 2023 i mål nr P 12528-21).

Ett användningsförbud är en mycket ingripande åtgärd och får inte göras mer ingripande än vad säkerheten kräver. Om bristerna kan hänföras till en del av en byggnad bör till exempel förbudet begränsas till att avse den bristfälliga delen. (Se prop. 2009/10:170 s. 494, prop. 1985/86:1 s. 780 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 13 juni 2019 i mål nr P 12405-18.)

Det saknas bygglov och startbesked för att använda källarlokalen som bostad. Mark- och miljödomstolen har bedömt att det funnits fog för att förbjuda användningen av källarlokalen med stöd av 11 kap. 33 § första stycket 2 PBL, trots att detta inte uttryckligen åberopats som en grund för nämndens beslut. Med stöd av den bestämmelsen får nämnden förbjuda den som äger ett byggnadsverk att använda hela eller delar av detta, om det inte finns förutsättningar att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 eller 35 § PBL.

Av 10 kap. 34 § PBL följer att nämnden med ett slutbesked ska godkänna att en åtgärd som avses i 3 § (dvs. en åtgärd som omfattas av startbesked) ska anses slutförd och att byggnadsverket får tas i bruk. En förutsättning för detta är att vissa villkor är uppfyllda, bland annat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen och startbeskedet är uppfyllda och att nämnden inte har funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. Bestämmelsen i 11 kap. 33 § första stycket 2 PBL tar alltså sikte på situationen när det inte är möjligt att besluta om slutbesked på grund av att kraven i 10 kap. 34 och 35 §§ inte är uppfyllda. Enligt Mark- och miljööverdomstolen är bestämmelsen däremot inte tillämplig när det, såsom i detta fall, inte finns något startbesked (jfr prop. 2009/10:170 s. 338).

I fråga om sådana användningsförbud som avses i 11 kap. 33 § PBL är preskriptionsbestämmelsen i 11 kap. 20 § andra stycket PBL inte tillämplig.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Bestämmelserna om användningsförbud i 11 kap. 33 § första stycket 1 PBL tar sikte på brister som är så pass allvarliga att de kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av byggnadsverket. Det innebär alltså, även med beaktande av ovannämnda förarbetsuttalanden och praxis, att det behöver föreligga betydande brister för att ett användningsförbud enligt den bestämmelsen ska bli aktuellt.

De brister som nämnden har hänvisat till handlar om krav på rumshöjd, dagsljus och ventilation. Sådana krav är viktiga att bedöma i samband med en fråga om huruvida bygglov kan ges för ändrad användning av till exempel en källarlokal till boende och får anses vara ett av skälen till att en sådan ändrad användning är bygglovspliktig. Utan att bygglov, och därefter slutbesked, har getts för den ändrade användningen saknar alltså användningen stöd i PBL. Det har dock inte framkommit att de angivna bristerna är så allvarliga att det har funnits fog för att förbjuda P.J. att över huvud taget använda det aktuella utrymmet. Beslutet är därmed mer omfattande än vad säkerheten kräver. Nämnden har således inte haft fog för att på den angivna grunden besluta om användningsförbud enligt 11 kap. 33 § PBL. Beslutet ska därför upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Ylva Osvald, hovrättsråden Petra Bergman, referent, och Margaretha Gistorp samt tekniska rådet Johan Hjalmarsson. Föredragande har varit Alexander Persson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2022-07-08
meddelad i
Växjö

Mål nr P 3062-21

PARTER

Klagande
P.J.

Motpart
Byggnadsnämnden i Tomelilla kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Skåne län beslut den 3 maj 2021 i ärende nr 403-876-2021,
se bilaga 1

SAKEN

Förbud mot användning av olovligt inredd bostad på fastigheten X i
Tomelilla kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Tomelilla kommun (nämnden) beslutade den 26 november 2020 att förbjuda P.J. i egenskap av fastighetsägare att använda olovligt inredd bostad i källarlokal på X i Tomelilla kommun. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet.

P.J. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

P.J. har yrkat att mark- och miljödomstolen med ändring av länsstyr-elsens beslut ska upphäva nämndens beslut och har anfört i huvudsak följande.

Han delar länsstyrelsens bedömning att det inte har visats att lokalerna är behäftade med sådana brister som medför fara för säkerheten för den som uppehåller sig i dem på sätt som avses i 11 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Det finns både tilluftsventilation i rummen samt mekanisk frånluftsventilation i badrummet. Det finns två ytterdörrar för utrymning av lokalerna och ett stort fönster i köket som tillför dagsljus. Rumshöjden i lokalerna är högre än 2,0 meter. Nämnden har inte visat att lokalerna är behäftade med sådana brister att de kan förbjuda honom att använda den inredda bostadslokalen i källarlokalen. Han har använt lokalen sedan den förvärvades av honom den 1 januari 2004. Lägenheten är även med i hans enkla beskrivning till Handelsbanken i Malmö. Ett användningsförbud får inte göras mer omfattande än vad säkerheten kräver.

Till stöd för sitt yrkande har han hänvisat till köpekontrakt, sammanställning av planerade hyresintäkter, hyreskontrakt och dom från mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt den 5 november 2013, i mål nr P 2575-13, som han bifogat till sitt överklagande.

Nämnden har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och har anfört i huvudsak följande.

Nämnden vidhåller att fastighetsägaren ska förbjudas att använda den olovligt inredda bostaden i källarlokalen som är godkänd som tvättstuga. Den olovligt utförda åtgärden saknar både bygglov och startbesked. Källarutrymmena som utgörs av bostad utgör en sådan ändringsåtgärd som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 b PBL och kräver bygglov och startbesked för att få lov att påbörjas. Eftersom varken lov och startbesked erhållits saknas förutsättningar för slutbesked enligt 10 kap. 34 § PBL. Det har därför varit befogat att meddela ett användningsförbud för det aktuella källarutrymmet med stöd av 11 kap. 33 § 2 PBL. Planritning eller liknande handlingar saknas som visar på att aktuella källarutrymmen tagits i anspråk som bostad tidigare än 2 maj 2011, endast köpekontrakt och en sammanställning av hyresintäkter/lägenheter finns inlämnat. Köpekontraktet som fastighetsägaren hänvisar till styrker inte vilken del av byggnaden respektive lägenheter upptar. Hyreskontrakt avser perioden från den 1 april 2020. Fastighetsägaren hävdar vidare att källarutrymmena har använts som bostad sedan innan han förvärvade fastigheten och enligt 11 kap. 20 § får nämnden inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen. Nämnden gör dock bedömningen att fastighetsägaren inte på ett tillräckligt sätt har styrkt att den olovligt inredda lägenheten har tagits i anspråk för mer än tio år sedan. Åtgärden är olovligen utförd och är enligt gällande lag lovpliktig. Av Länsstyrelsens beslut framgår att det inte har visats att lokalerna är behäftade med sådana brister som medför fara för säkerheten för den som uppehåller sig i dem på ett sätt som avses i 11 kap. 33 § 1 PBL. I sådana fall vore det lämpligt att pröva åtgärden i ett bygglov för att juridiskt skapa sig en legal lägenhet och säkerställa att utrymmena uppfyller kraven enligt lagstiftningen utefter människors säkerhet och hälsa. Det är av stor vikt att preskriptionstid inte infaller för att säkerställa en godtagbar och säker boendemiljö. Enligt 11 kap. 33 § 2 PBL har byggnadsnämnden rätt att meddela förbud mot användande av byggnadsverk där det inte finns förutsättningar för att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 eller 35 §. För överträdelser som ägt rum tidigare än 2 maj 2011 finns även möjlighet enligt 10 kap. 3 § ÄPBL att förbjuda att en viss åtgärd fortgår om det är uppenbart att åtgärden strider mot denna lag. Enligt ÄPBL finns inte möjlighet att förelägga en fastighetsägare att söka lov vilket är möjligt med nuvarande lagstiftning. Däremot kan fastighetsägaren beredas möjlighet att söka lov innan ett föreläggande om rättelse utfärdas.

P.J. har beretts möjlighet att yttra sig över nämndens yttrande men något yttrande har inte inkommit.

DOMSKÄL

Det saknas reglering i PBL om preskription avseende frågan om användningsförbud enligt 11 kap. 33 § PBL. Domstolen delar dessutom underinstansernas bedömning att det inte är visat att utrymmena tidigare tagits i anspråk för sådan användning och på sådant sätt att preskription skulle ha inträtt avseende möjligheten att utfärda föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL. Målet ska därför prövas i sak.

Mark- och miljödomstolen instämmer i länsstyrelsens bedömning att inredandet av bostad i källarlokalen utgör en sådan ändringsåtgärd som kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket punkten 3 b PBL. Den ändrade användningen saknar bygglov och startbesked. Domstolen instämmer därmed även i bedömningen att det saknas förutsättningar för att ge slutbesked enligt 10 kap. 34 § PBL. Det har därför funnits fog för att förbjuda användningen av källarlokalen med stöd av 11 kap. 33 § 2 PBL.

Sammanfattningsvis bedömer mark- och miljödomstolen därför att överklagandet ska avslås. Vad P.J. anfört ändrar inte den bedömningen.

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

Överklagande senast den 29 juli 2022.

Annika Wahlfried Wikingsson

Lars Fransson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Annika Wahlfried Wikingsson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Nils Dahlström.