



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060104

**DOM**  
2024-12-19  
Stockholm

Mål nr  
P 12117-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-09-22 i  
mål nr P 5448-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

1. A.H.

2. L.Ö.

Ombud för 1 och 2: Advokaten K.L. och biträdande juristen A.F.  
Advokatfirman Delphi  
Östra Hamngatan 29  
411 10 Göteborg

### Motpart

1. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Munkedals kommun  
(tidigare Samhällsbyggnadsnämnden i Munkedals kommun)  
455 80 Munkedal

2. Munkedals hembygdsförening, 854600-5458

## SAKEN

Rivningslov för flerbostadshus på fastigheten A i Munkedals kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom och fastställer  
Samhällsbyggnadsnämnden i Munkedals kommuns beslut den 17 juni 2022 (dnr  
2022-000081, § 59) att ge rivningslov för flerbostadshus på fastigheten A.

---

Dok.Id 2136892

**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

A.H. och L.Ö. har i första hand yrkat att Mark- och miljööver-domstolen ska ge rivningslov och i andra hand att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

**Munkedals hembygdsförening** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

**Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Munkedals kommun** (nämnden) har vidhållit sitt beslut att bevilja rivningslov.

### UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

A.H. och L.Ö. har anfört detsamma som i mark- och miljö-domstolen med i huvudsak följande tillägg.

Hembygdsföreningen har inte styrkt sin klagorätt över rivningslovet.

Byggnaden har inte ett sådant kulturhistoriskt värde som hindrar att rivningslov ges. Byggnaden har sedan lång tid tillbaka byggts till på ett sätt som förvanskat den. Ritningarna på den byggnad som de avser att uppföra på fastigheten visar att den kommer att utgöra en modern variant av den befintliga byggnaden men med bibehållen karaktär. En rivning av byggnaden skulle därmed inte förvanska bilden av stations-samhället i Munkedal. Bortfallet av byggnaden skulle inte heller medföra någon påtaglig skada på stadsbilden eller omöjliggöra att helheten bevaras. Under alla omständigheter står den skada som området i dess helhet skulle kunna drabbas av vid en rivning av befintlig byggnad inte i proportion till den skada de lider av att inte kunna nyttja fastigheten för önskat och tillåtet ändamål.

När de blev ägare till fastigheten fanns det ett rivningslov för byggnaden. Byggnaden har sedan länge varit obebodd och förfallit. Byggnaden är i ett sådant skick att den inte kan nyttjas utan fara för liv och hälsa.

De har besiktigat byggnaden efter mark- och miljödomstolens dom. Enligt besiktningsmannen föreligger det risk för ras i flera delar av byggnaden, däribland i utbyggnaden och balkongdelen på plan 2, i källaren samt i tillbyggnaden på byggnadens södra del. Därtill bedöms skorstenen på byggnadens södra sida löpa risk för kollaps. På grund av byggnadens skick har inte yttertaken kunnat beträdas. Av besiktningsprotokollet framgår vidare att det inte finns fungerade el, värme, avlopp eller vattensystem i byggnaden. Byggnadens samtliga klimatskyddande system (tak, fasad, fönster och dörrar) är utdaterade och behöver bytas ut. Otätheter i taket har skapat stora rötangrepp på byggnadens bärande system. Samtliga ytskikt i byggnaden har förbrukat sin livslängd och stora delar är utsatta för mikrobiell påväxt och behöver bytas ut. Det kommer vara svårt att få bukt med påväxt och svampangrepp eftersom stora delar av byggnaden har stått i en fuktig miljö. Byggnaden kräver därmed en omfattande renovering av stomsystem, klimatskiljande delar och ytskikt.

Sammanfattningsvis är byggnaden i ett fallfärdigt skick och mycket lite material bedöms kunna återanvändas. Enligt besiktningsmannens kostnadskalkyl uppgår kostnaden för att restaurera byggnaden till mer än 20 miljoner kronor.

Klagandena har lämnat in bland annat bilder, utlåtande efter statusbesiktning och kostnadskalkyl till stöd för sin talan.

**Hembygdsföreningen** har anfört i huvudsak följande.

Hembygdsföreningen är en ideell förening utan vinstdrivande intressen vars ändamål är att vårda och synliggöra hembygdens kultur och miljö. Hembygdsföreningen ska verka för att bland annat sprida kunskap om hembygdens natur- och kulturarv, tillvarata kultur- och naturhistoriska minnen och miljöer samt skydda kulturarv, miljö, tradition och hävdvunnen sed vid planering och förändring av samhället. Föreningen har bedrivit verksamhet sedan 1964 och hade 570 medlemmar i januari 2024.

Hembygdsföreningen fungerar som remissinstans vid framtagande av nya detaljplaner och översiktsplaner i Munkedals kommun. Den har även arbetat aktivt som stöd för kommunen och Bohusläns museum vid framtagande av ett nytt kulturmiljöprogram. Hembygdsföreningen uppfyller därmed kriterierna för klagorätt.

Byggnaden har definierade kulturhistoriska värden. Enligt kommunens kulturmiljöprogram utgör Munkedals stationsmiljö ett skyddsvärt kulturmiljöområde. Av kulturmiljöprogrammet framgår att byggnaden är ett av nyckelvärdena i kulturmiljön. Vidare finns en rekommendation om att alla byggnader i miljön bör beläggas med rivningsförbud. Vid en inventering 2015 belystes att byggnaden är välbevarad med bland annat oförvanskade fasadpaneler och fönster. Byggnaden pekades då ut som en av de tio bäst bevarade byggnaderna i Munkedals samhälle. Hembygdsföreningen håller med om att byggnadens kulturhistoriska värden framför allt finns i byggnadens historia och dess välbevarade exteriör mot norr, söder och öst. Eftersom byggnadens västra fasad, där den byggts om, är i sämst skick innebär det sannolikt att byggnaden kan anpassas och byggas om på den sidan utan att betydande kulturhistoriska värden går förlorade.

Underhållet av byggnaden har varit obefintligt. Att en fastighetsägare underlåter att underhålla en byggnad, vare sig den har kulturhistoriska värden eller inte, ska inte vara skäl nog för att få tillåtelse att riva den. De bilder som klagandena har gett in är missvisande eftersom de endast visar de mest eftersatta partierna.

Detaljplanen medger inte nybyggnation av ett bostadshus med samma volym och placering som det nuvarande eftersom det är s.k. prickmark där nuvarande byggnad står. Det går därför inte att ersätta den befintliga byggnaden och en rivning skulle därför förvanska stationssamhället. Bortfallet av byggnaden skulle medföra en mycket påtaglig skada på stadsbilden och områdets helhetskaraktär.

Byggnaden kräver ett omfattande underhåll vilket kan jämföras med kostnader för nyproduktion i motsvarande volym. Att byggnaden behöver saneras och renoveras för att bli beboelig är något som A.H. och L.Ö. känt till under en längre tid utan att vidta någon åtgärd.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta de uppgifter som hembygdsföreningen har lämnat om föreningen och dess verksamhet. Rivningslovet aktualiserar hänsynstaganden som mer tydligt är relaterade till kulturmiljön. Sammantaget innebär det att hembygdsföreningen uppfyller kriterierna för klagorätt i 16 kap. 13 § miljöbalken och att den berörs av rivningslovet på ett sådant sätt att den haft rätt att klaga till länsstyrelsen. (Se även 13 kap. 8 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL, och 42 § förvaltningslagen [2017:900], FL, samt Högsta domstolens beslut den 17 november 2023 i mål nr Ö 7708-22.)

Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad som inte omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser eller som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Vid prövningen ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. (Se 2 kap. 1 § och 9 kap. 34 § PBL.)

Av förarbetena framgår att lokala överväganden bör tillmätas den största betydelse i frågan om vad som är kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Det material som tas fram av 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 bortfallet av ett hus 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. (Se prop. 1985/86:1 s. 289 f.)

Munkedals stationsmiljö, där byggnaden ingår, finns med i kommunens kulturmiljöprogram från 2022 där det framgår att både byggnaden i sig och miljön som helhet har såväl kulturhistoriska som miljömässiga värden som talar för att det finns ett allmänt intresse av att bevara byggnaden i enlighet med vad som anges i 9 kap. 34 § PBL. Detta stöds även av utlåtandet från Bohusläns museum som getts in till nämnden.

Fastigheten omfattas av en detaljplan från 1990 och byggnaden är inte belagd med rivningsförbud i denna även om det framgår av planbeskrivningen att byggnaden är kulturhistoriskt intressant. Den omständigheten att platsen där byggnaden är uppförd delvis utgörs av s.k. prickmark på plankartan, dvs. mark som inte får bebyggas, den byggrätt som detaljplanen medger samt den illustration som hör till detaljplanen talar för att kommunen ansett att den befintliga byggnaden kan ersättas med en ny byggnad med en något annan placering. Detaljplanens bestämmelser om träfasader i ljus täckande färg, sadeltak och takpannor i matt röd färg får uppfattas som att detta ansetts vara tillräckligt för att bevara och säkerställa den ursprungliga miljön. (Jämför Mark- och miljööverdomstolens dom den 26 september 2022 i mål nr P 6023-21.)

Sammantaget anser Mark- och miljööverdomstolen att det står klart att Munkedals stationsmiljö har ett starkt kulturhistoriskt och miljömässigt värde, medan byggnaden i sig inte har riktigt samma höga bevarandevärde.

Av den tillkommande utredningen i Mark- och miljööverdomstolen framgår vidare att byggnaden har brister i den bärande konstruktionen med risk för ras i flera delar. Även om det inte är helt klarlagt hur stor del av byggnaden som är allvarligt skadad råder det inte någon tvekan om att byggnaden generellt är i mycket dåligt skick och att det finns ett omfattande behov av renovering för att byggnaden ska kunna bevaras. Mark- och miljööverdomstolen anser också att utredningen visar att flera av byggnadens bevarandevärden redan gått förlorade och att det främst är byggnadens fasader som fortfarande har ett kulturhistoriskt värde. När A.H. och L.Ö. övertog fastigheten 2019 fanns det vidare ett gällande rivningslov för byggnaden. De kan således inte lastas för det bristande underhållet. Vid en kommande bygglovsprövning för en ny byggnad på fastigheten kan särskild hänsyn tas till vikten av att bevara stationsområdets kulturhistoriska och miljömässiga värden.

Vid en sammantagen bedömning anser Mark- och miljööverdomstolen att A.H.s och L.Ö.s intresse av att få riva byggnaden väger tyngre än det allmänna intresset av att bevara byggnaden. Det finns därför förutsättningar att ge rivningslov. Nämndens beslut ska därmed fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Petra Bergman, referent, och Åsa Hanna samt tekniska rådet Inger Holmqvist.

Föredragande har varit Sonja Rodhe.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-09-22  
meddelad i  
Vänerns borg

Mål nr P 5448-22

## PARTER

### Klagande

1. A.H.
2. L.Ö.

### Motparter

1. Munkedals hembygdsförening  
Myrbottenvägen 6  
455 34 Munkedal
2. Samhällsbyggnadsnämnden i Munkedals kommun  
Munkedals kommun  
455 80 Munkedal

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen Västra Götalands beslut den 18 november 2022 i ärende nr 27814-2022, se bilaga 1

## SAKEN

Rivningslov på fastigheten A i Munkedal kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---



### **BAKGRUND**

På ansökan av L.Ö. beslutade Samhällsbyggnadsnämnden i Munkedals kommun den 17 juni 2022 att bevilja rivningslov för flerbostadshus på fastigheten Munkedal A.

Beslutet överklagades av Munkedals hembygdsförbund till Länsstyrelsen Västra Götaland som i beslut den 18 november 2022 biföll överklagandet och upphävde nämndens beslut om beviljat rivningslov.

L.Ö. och A.H. har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

### **YRKANDEN M.M.**

L.Ö. och A.H. har yrkat att rivningslov ska beviljas för flerbostadshus på fastigheten Munkedal A och har anfört i huvudsak följande till stöd för sin talan. Det befintliga huset har röta i vägg men framförallt röta i sin grundkonstruktion avseende syll, bjälkar samt bärande konstruktioner för bottenvåning vilket är/blir en mastodontkostnad för att överhuvudtaget kunna påbörja en reovering. Härtill tillkommer söndrigt tak med röta i takkonstruktionen. Kostnaden för att återställa denna byggnad med allt vad som därtill hör är beräknat till 22,5 miljoner kr. Därmed, för kunna skapa en räntabilitet över insatt kapital, överstiger beloppet vida de inkomster som kan förväntas genom hyresintäkter. Nybyggnad med samma volymer samt samma fasader/fönsterfoder jämte ny grund efter rivning beräknas till ca 10-12 miljoner kr. Ritning av en nybyggnation bifogas. Detta alternativ utgör en förutsättning för att överhuvudtaget kunna skapa ekonomi samt vidmakthålla den karaktär över området som de för övrigt är angelägna om, i enlighet med vad Hembygdsföreningen anser ska råda över den del av Munkedal som utgör Stationsområdet. Om inte länsstyrelsen ser denna möjlighet till rivning med efterföljande nybyggnation finns stor risk med tanke på sättningsskador samt där också byggnaden lutar genom rötskador att byggnaden själv skapar sin egen rivning. Det är deras yttersta önskan att återskapa den karaktär som byggnaden har i dag med dess detaljer som är karaktäristiskt för området.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

L.Ö. yrkar att länsstyrelsens beslut ska upphävas, då byggnadens skick är mycket dåligt och en renovering av befintlig byggnad inte är ekonomiskt hållbar. Till stöd för sitt påstående har två utlåtanden från sakkunniga vid olika tillfällen inhämtats av L.Ö., av vilka det framgår att en renovering beräknas kosta omkring 20 miljoner kronor, eller dubbelt så mycket som rivning och nyuppförande. Utlåtandena innehåller inte några detaljerade uppgifter om åtgärder och delkostnader.

Av Munkedals kulturminnesvårdsprogram och yttrande från Bohusläns museum jämte andra handlingar i målet framgår att stationssamhället Munkedal växte upp efter det att järnvägen anlades 1903. Den aktuella byggnaden är uppförd 1907, som en påkostad bostad till ägaren av den järnhandel som bedrevs i grannhuset på samma fastighet. Byggnaden är mot denna bakgrund en viktig historisk komponent i det centrala stationssamhället. Utöver denna tillkomsthistoriska bakgrund är det klarlagt att byggnaden under en längre tid har förfallit på grund av eftersatt underhåll. Det är också klarlagt att byggnaden inte genomgått några stora exteriöra förändringar sedan den uppfördes, framför allt inte i siktöppningen i riktning mot Stationsgatan och järnvägsstationen. Domstolen anser att dessa förhållanden ger byggnaden, trots det tekniska skicket, ett särskilt bevarandevärde i enlighet med bestämmelserna i 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och som en följd av det i 9 kap. 34 § 2 PBL.

Det finns inte någon utredning i målet som visar att byggnaden är i så dåligt skick att den utgör en säkerhetsrisk och att den måste rivas av den anledningen.

Förvaltningen och Bohusläns museum har varit på plats och tittat på byggnaden och de konstaterade då att huset inte är i så dåligt skick att det inte kan renoveras.

Av 9 kap. 34 § PBL framgår att rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i en detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Mark- och miljödomstolen bedömer att det är visat i målet att den aktuella byggnaden är en sådan byggnad som avses i bestämmelsen ovan, punkten 2.

Vid prövningen av rivningslov ska även en proportionalitetsbedömning göras mellan det allmänna intresset att bevara byggnaden och det enskilda intresset av att få riva byggnaden.

Någon antikvarisk bedömning av vad en rivning skulle få för konsekvenser för stationssamhället finns inte som underlag för nämndens beslut. Underlag för tekniskt och funktionellt motiverade åtgärder och vilka kostnader och övriga konsekvenser ett bevarande skulle medföra saknas. Vad L.Ö. anført om byggnadens tekniska skick och totalkostnader utgör inte någon självständig grund för att åsidosätta bestämmelsen i 9 kap. 34 § punkten 2 PBL, genom att ge proportionalitetsbedömningen en större tyngd.

Med hänsyn till de förhållanden som föreligger i målet anser domstolen att det allmänna intresset att bevara byggnaden väger tyngre än L.Ö.s intresse av att riva byggnaden. Sammanfattningsvis är förutsättningarna för rivningslov inte uppfyllda och överklagandet ska därför avslås.

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

Överklagande senast den 13 oktober 2023

Niclas Johannisson

Gunnar Åkerlund

---

I domstolens avgörande har deltagit lagmannen Niclas Johannisson, ordförande, och tekniska rådet Gunnar Åkerlund. Föredragande har varit beredningsjuristen Jennifer Onäng.