



BESLUT

Enheten för överklaganden
Göran Wirdéus

Datum
2019-10-28

Beteckning
4034-7598-2019

Huddinge kommun
Ombud:
Jurist Per-Erik Björkbacka
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Natur- och byggnadsnämnden
Huddinge kommun
141 85 Huddinge

Överklagande av åtgärdsföreläggande avseende fastigheten Boplatsen 1 i Huddinge kommun

Beslut

Länsstyrelsen ändrar det överklagade beslutet endast på så sätt att förelagda åtgärder ska ha vidtagits inom 18 månader från det att beslutet vunnit laga kraft.

Bakgrund

Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun har den 19 november 2018 förelagt ägaren till fastigheten Boplatsen 1, Mark och exploateringssektionen, Huddinge kommun, att vid vite om 500 000 kronor, senast 12 månader från det att nämndens beslut har vunnit laga kraft, ha sanerat byggnaden från hussvamp och återställt skadade delar.

I tjänsteutlåtandet anför natur- och byggnadsförvaltningen följande.

Ärendets bakgrund

Huge Fastigheter AB ansökte den 7 september 2017 i ärende NBF 2017–002739 om lov för att riva byggnaden på fastigheten Boplatsen 1. Fastigheten har sedan dess övergått i Huddinge kommuns ägo då mark- och exploateringssektionen köpt fastigheten av Huge Fastigheter AB. Med ansökan inkom även ritningar på aktuell byggnad samt dokument framtaget av Ocab, som konfirmerar att äkta hussvamp har hittats i byggnaden.

Den 26 april 2018 återkallade sökande ansökan om rivning efter att en ny rapport från Krister Berggren Byggkonsult AB (expert på hussvamp) inkommit om skadornas omfattning. Med anledning av detta avskrevs ärendet om rivningslov.

Av rapporten från Krister Berggren Byggkonsult AB från den 13 april 2018 framgår att svampangreppet förmodligen startat i samband med en större vattenläcka. När undersökningen gjordes sågs inte några tecken på ung och högaktiv svamp men man bör säkerställa att angreppet stoppas så snart som möjligt. När man med säkerhet fått stopp på angreppen bör skadesituationen analyseras och en sane-

BESLUTDatum
2019-10-28Beteckning
4034-7598-2019

ringsplan läggas upp. Årliga inspektioner bör göras några år efter saneringen för att säkerställa att svampen försvunnit.

Bygglovsavdelningen startade den 29 maj 2018 ett tillsynsärende då ett byggnadsverk enligt 8 kap. 14 § PBL ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras.

Förvaltningens bedömning

För att åtgärda uppkommen skada behöver angripna delar som förlorat sin bärförmåga i timmerkonstruktionen bytas och svampangreppet avbrytas. Traditionella material och tekniker behöver användas vid reparation för att utpekade värden inte ska förvanskas. Den skadliga kombinationen av komponenterna fukt, värme och tillgång på kalk som har möjliggjort svampen att frodas behöver byggas bort för att förhindra att motsvarande skada uppkommer i framtiden, se konsultens utlåtande i bilaga 3.

Svar har inkommit från ägaren till fastigheten Boplatsen 1, Huddinge kommun (företräd av mark- och exploateringssektionen). I yttrandet framförs att 6 månader är en orimligt kort tid för att sanera Glömstastugan från hussvamp och att de anser att 18 månader är en mer acceptabel tid för att hinna med upphandling samt arbete. De anser även att vite inte är nödvändigt i detta fall.

Med anledning av yttrandet ändrar förvaltningen sitt förslag till beslut så att tiden för åtgärdernas utförande förlängs till 12 månader. Vitet bör dock kvarstå.

Huddinge kommun genom kommunstyrelsens förvaltning överklagar natur- och byggnadsnämndens beslut samt anför bland annat följande.

Yrkande

1. I första hand yrkar Huddinge kommun att det överklagade beslutet undanröjs på den grunden att adressaten för föreläggandet är felaktigt angiven.
2. I andra hand yrkar Huddinge kommun att föreläggandet rörande byggnaden på fasligheten Boplatsen 1 ska begränsas till
 - att tillse att svampangreppet avbryts och att angripna delar av byggnaden som förlorat sin bärförmåga i timmerkonstruktionen byts, samt
 - att endast omfatta de delar av byggnadens exteriör, vilka enligt Stockholms läns museums kulturhistoriska värdering i första hand bära bevaras.

Yrkandet innefattar i denna del att tiden för fullgörandet av föreläggandet ska förlängas till 18 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

3. I tredje hand yrkar Huddinge kommun att del överklagade beslutet ändras så att tiden fullgörandet av natur- och byggnadsnämndens föreläggande ska förlängas till 18 månader från det att beslutet har vunnit laga kraft.

BESLUTDatum
2019-10-28Beteckning
4034-7598-2019*Grund för Huddinge kommuns talan*

Skulle länsstyrelsen göra samma bedömning som natur- och byggnadsnämnden beträffande omfattningen av de återställningsåtgärder som kommunen har att vidta, innebär detta att kommunen, innan erforderliga åtgärder vidtas, måste klargöra till vilket skick återställandet ska ske; till ursprungligt skick eller till det skick som byggnaden fått under senare tid.

Återställandet av Glömstastugan förutsätter att erforderliga medel anslås för ändamålet. Härefter kan upphandling av entreprenör för arbetenas utförande ske. Ska traditionella material och tekniker användas torde antalet utförare vara begränsat.

Mot ovanstående bakgrund behövs mer tid än 12 månader för att sanera byggnaden från hussvamp och återställa skadade delar, framförallt gäller detta för det fall att föreläggandet ska omfatta både byggnadens exteriör och interiör. Kommunen bedömer att ett sådant återställande kräver minst 18 månader från ett lagakraftvunnet beslut i ärendet.

Motivering*Tillämpliga lagrum m.m.*

Enligt 8 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

I 11 kap. 19 § PBL anges att byggnadsnämnden får, om en byggherre, ägare, nyttjanderättshavare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande). Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett åtgärdsföreläggande får förenas med vite.

Länsstyrelsens bedömning

Det är ostridigt och framgår av handlingarna i ärendet att den aktuella byggnaden på fastigheten Boplatsen 1 är kraftigt skadad av hussvamp och att underhållet av byggnaden inte uppfyller kraven i 8 kap. 14 § PBL samt att natur- och byggnadsnämnden därmed har grund i och för sig att besluta om åtgärdsföreläggande.

Beträffande frågan om adressat framgår av fastighetsregistret att Huddinge kommun är ägare till fastigheten och byggnaden. I kommunikeringen har natur- och byggnadsförvaltningen skickat förslag till tjänsteytrande till Huddinge kommun,

BESLUTDatum
2019-10-28Beteckning
4034-7598-2019

mark- och exploateringssektionen, och kommunen har yttrat sig genom kommunstyrelsens förvaltning men inte invänt mot att mark- och exploateringssektionen skulle vara fel adressat. Även om nämnden i föreläggandet angett mark- och exploateringssektionen före Huddinge kommun bedömer länsstyrelsen att föreläggandet är ställt till Huddinge kommun i egenskap av fastighetsägare och att det således är rätt adressat.

Vad gäller yrkandet och grunder i övrigt anser länsstyrelsen att föreläggandet tillsammans med konsultrapporten uppfyller kravet på tillräcklig precisering då det är en komplex situation där det är svårt att i förväg närmare ange vad som behöver utföras för att åtgärda de skador som finns och förhindra att motsvarande skada uppkommer i framtiden. Då föreläggandet uttryckligt endast anger att kommunen ska ha sanerat byggnaden från hussvamp och återställt skadade delar, ställer sig länsstyrelsen frågande till kommunens andrahandsyrkande eftersom föreläggandet inte synes vara så långtgående som kommunen förefaller ha tolkat det. Länsstyrelsen anser därför att det saknas skäl att begränsa föreläggandet på sätt som kommunen yrkar. Beträffande frågan om till vilket skick byggnaden ska återställas, framgår inte något annat av föreläggandet än att det ska vara ett skick som uppfyller underhållskravet i 8 kap. 14 § PBL. Mer långtgående krav är inte heller förenligt med den bestämmelsen eller 11 kap. 19 § PBL.

De åtgärder som ska vidtas är inte alldeles enkla att bedöma i förväg och detta kan såsom kommunen framhåller påverka upphandlingen av den tjänst som ska utföras. För det fall upphandlingen skulle bli överprövad eller av annat skäl dra ut på tiden kan 12 månader bli alltför kort tid för att kommunen ska ha rättslig eller faktisk möjlighet att följa föreläggandet. Länsstyrelsen finner därför skäl att ändra tiden för när åtgärderna ska vara slutförda till 18 månader från det att det överklagade beslutet har vunnit laga kraft. Däremot finner länsstyrelsen inte skäl att ändra vitesdelen i beslutet.

Överklagande

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av länsjurist Göran Wirdéus.

Information om hur länsstyrelsen hanterar personuppgifter finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd

BESLUTDatum
2019-10-28Beteckning
4034-7598-2019**Bilaga****Hur man överklagar länsstyrelsens beslut*****Vart beslutet överklagas***

Länsstyrelsens beslut överklagas skriftligen till Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt.

Var överklagandet inlämnas

Skrivelsen med överklagandet ska inlämnas/skickas till länsstyrelsen och inte till mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Skrivelsen måste ha kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan Ert överklagande inte tas upp till prövning. Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska Ni

- tala om vilket beslut Ni överklagar, till exempel genom att ange ärendets nummer (diarienumret) samt
- redogöra för hur Ni anser att beslutet ska ändras.
- Ni bör också redogöra för varför Ni anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.
- Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.
- Behöver Ni veta mer om hur Ni ska gå till väga, så ring eller skriv till länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.

Underteckna överklagandet

Er skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också person/organisationsnummer och postadress samt telefonnummer där Ni kan nå dagtid och gärna e-postadress.