



**BESLUT**

Enheten för överklaganden  
Göran Wirdéus

Datum  
2019-10-17

Beteckning  
4034-2593-2019

Helen Bergman  
Ombud:  
Bolagsjurist Fredrik Andersson  
Bonava Sverige AB  
Lindhagensgatan 72  
112 18 Stockholm

Natur- och byggnadsnämnden  
Huddinge kommun  
141 85 Huddinge

## Överklagande av rättelseföreläggande avseende olovlig altan på fastigheten Hortensian 2 i Huddinge kommun

### Beslut

Länsstyrelsen avslår yrkandet om muntlig förhandling och syn samt upphäver det överklagade beslutet.

### Bakgrund

**Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun** har den 10 december 2018 förelagt Helen Bergman, vid vite av 30 000 kronor, att som ägare till fastigheten Hortensian 2 senast sex månader från det att nämndens beslut vunnit laga kraft, ha rivit en olovligt uppförd altan på fastigheten.

I tjänsteutlåtandet anför natur- och byggnadsförvaltningen följande.

#### *Ärendets bakgrund*

Den 27 juni 2012 inkom en anmälan om att en tre meter hög altan hade uppförts olovligt på fastigheten. Vid det tillfället var dåvarande fastighetsägare NCC AB. Den 17 mars 2017 skickades en begäran om förklaring till NCC AB. Ingen förklaring kom in. En besiktning utfördes den 14 december 2017. Den 20 september 2018 skickades en ny begäran om förklaring till nuvarande fastighetsägare.

Den 28 september 2018 inkom en förklaring från fastighetsägare där det framgick att denne hade köpt bostaden Hortensian 2 i februari 2013 och att den då ägdes av NCC. Det var då NCC:s visningshus. Den anonyma anmälan gjordes 27 juni 2012. Det är ett halvår innan fastighetsägaren förvärvade fastigheten och det är nu 6 år sedan. Den 4 oktober 2018 utfördes en ny besiktning i syfte att inventera hela radhusområdet och eventuellt upprätta nya tillsynsärenden.

#### *Planförhållanden*

För området gäller detaljplan 16-C-5 Vistabergs Allé med aktbeteckning 0126K-14260 från den 7 november 2005. Fastigheten är enligt detaljplanen avsedd för bostadsändamål och prickmark får enligt detaljplanen inte bebyggas.

**BESLUT**Datum  
2019-10-17Beteckning  
4034-2593-2019*Förvaltningens bedömning*

Förvaltningen bedömer att den olovligt uppförda altanen avviker från detaljplanen och dess syfte genom att den placeras på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas så kallad prickmark. Avvikelsen anses inte utgöra en sådan liten avvikelse och heller inte vara nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt enligt 9 kap. 31 b § 1 PBL. Bygglov kan därför inte ges i efterhand.

**Helen Bergman** överklagar natur- och byggnadsnämndens beslut och yrkar att länsstyrelsen ska upphäva beslutet. Hon yrkar också att länsstyrelsen ska hålla syn på fastigheten och muntlig förhandling med muntlig bevisupptagning. Till stöd för sin talan åberopar hon bland annat en undertecknad redogörelse den 15 april 2019 av platschefen för det bostadsprojekt där den aktuella altanen uppförts. I redogörelsen anför den tidigare platschefen i huvudsak följande.

*Projektet genomfördes förhållandevis långt tillbaka i tiden. Därför är det svårt att minnas exakta datum och olika personers namn (till exempel en kvinna som deltog för kommunens räkning). Vad han dock tydligt minns är kommunen flera gånger besökte projektet. Det fanns också en dialog mellan projektets platsledning, beställare och kommunen.*

*Kommunen besökte fastigheten vid minst två tillfällen, dels inför start av altanbyggnationen, dels inför avslut av samma åtgärd, men troligen fler gånger. Utöver besök på fastigheten var kommunen också närvarande på andra sätt i projektet och deltog i den övriga utvecklingen av området. Vidare vet han att kommunen hade vissa synpunkter på altanens utförande men att utformningen slutligen godtogs efter vissa mindre korrigeringar. Enligt honom stämmer noteringen angående detta i byggmöte nr 20.*

*På plats gav kommunen direktiv om bland annat höjder avseende trappa och tralldäck. I diskussionerna om altanens utformning var kommunen väl medveten om att altanen blev placerad på prickmark. Det var inte fråga om ett förbiseende utan ett aktivt och medvetet ställningstagande när kommunen godkände altanens placering (inkl. utformning). Detta var glasklart för kommunen. Han tror, utan att säkert veta, att kommunen ansåg att altanen var en mindre avvikelse som kunde accepteras. Han besökte också kommunen en gång för att visa och diskutera en enkel skiss av altanens konstruktion och visuella intryck. Han tror att han lämnade över skissen men är inte helt säker.*

**Motivering**

*Tillämpliga lagrum m.m.*

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

**BESLUT**Datum  
2019-10-17Beteckning  
4034-2593-2019

I 11 kap. 20 § första stycket PBL anges att byggnadsnämnden får, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Av 11 kap. 37 § PBL framgår att ett rättelseföreläggande får förenas med vite.

*Länsstyrelsens bedömning*

Länsstyrelsen konstaterar inledningsvis att det inom ramen för denna handläggning saknas lagstöd för att hålla muntlig förhandling med muntlig bevisning i den mening som Helen Bergman synes avse, bland annat på grund av att länsstyrelsen inte har rätt att hålla förhör under ed motsvarande vad som är fallet i domstol. Länsstyrelsen finner inte heller skäl att hålla syn på fastigheten och dessa yrkanden ska därför avslås.

Vad gäller prövningen i sak instämmer länsstyrelsen i nämndens bedömning att bygglov för altanen inte bör beviljas då åtgärden strider mot gällande detaljplan. Däremot är det en annan bedömning om ingripande ska ske genom rättelseföreläggande.

Av 2 kap. 1 § PBL framgår att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen, vilket är ett uttryck för den proportionalitetsavvägning som enligt bland annat EU-rätten alltid ska göras i fall då det allmänna ingriper mot enskilda. Med hänvisning till vad platschefen för det byggprojekt där altanen uppförts under straffrättsligt ansvar har anfört, finner länsstyrelsen att kommunen haft sådan insikt i det planstridiga uppförandet av altanen att kommunen de facto får anses ha accepterat placeringen. Även om detta inte kommit till uttryck i något bindande beslut finner länsstyrelsen att det inte är proportionerligt att förhållandevis lång tid efteråt ingripa mot en ny fastighetsägare som knappast haft anledning att ifrågasätta om altanen uppförts med stöd av kommunens godkännande eller inte. Sammanfattningsvis finner länsstyrelsen vid en avvägning mellan de allmänna intressena att följa gällande detaljplan och beivra avvikelser från planen och Helen Bergmans enskilda intresse av att inte behöva riva altanen att hennes enskilda intresse bör ges företräde. Det överklagade beslutet ska därför upphävas.

**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](http://www.lansstyrelsen.se/dataskydd)

**BESLUT**Datum  
2019-10-17Beteckning  
4034-2593-2019**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.