



Jan Casserstedt
jan.casserstedt@varmdo.se
08-570 483 16
Jurist

Tjänsteskrivelse

EKNÖ 1:363, SANDHAMN 276: Förslag till beslut

Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att:

1. Lämna nedanstående yttrande, samt att
2. omedelbart justera protokollet.

Ärendet

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 5 februari 2013 att vid vite förelägga Oxudden fastighets AB att riva och bortforsla barackbyggnader på fastigheten Eknö 1:363 med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB och 11 kap. 20 och 37 §§ PBL. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som upphävde nämndens beslut. Nämnden överklagade detta beslut till mark- och miljödomstolen som, efter att ha hållit syn på platsen den 12 november 2014, avslog nämndens överklagande.

Nämnden har nu överklagat mark- och miljödomstolens dom till mark- och miljööverdomstolen som har beviljat anstånd med att inkomma med utveckling av talan till den 27 februari 2014.

Överklagande av mark- och miljödomstolens dom i mål M 3406-14 och P 3407-14

Yrkande

Bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun yrkar att:

1. mark- och miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd samt att
2. mark- och miljööverdomstolen med fastställande av nämndens beslut upphäver mark- och miljödomstolens dom.

Skäl för att lämna prövningstillstånd

Nämnden yrkar att prövningstillstånd ska meddelas då det dels finns anledning att betvivla riktigheten i det slut som mark- och miljödomstolen kommit till, samt då det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av mark- och miljööverdomstolen.

Det rör sig i målet om två tidigare militärbaracker som är uppförda på 1940-talet inom strandskyddat område utan bygglov då byggnader hänförliga till försvarsmaktens verksamhet var undantagna krav på bygglov då de enbart skulle anmälas till byggnadsnämnden (70 § i 1931 års byggnadsstadga, 86 § i 1947 års byggnadsstadga). Enligt Fortifikationsverket, som 2011 avyttrade fastigheten till Oxudden fastighets AB för 14 miljoner kronor, har fastigheten under lång tid används för bostadsändamål.

Nämnden anser att det finns anledning att betvivla riktigheten i mark- och miljödomstolens slut, då domstolen fäster för stort avseende vid Fortifikationsverkets intyg. Uppgifterna från Fortifikationsverket måste ses i ljuset av att myndigheten hade för avsikt att sälja fastigheten till så högt värde som möjligt. Det är en förutsättning för försäljning till marknadsmässigt pris att fastigheten har varit använd i bostadsändamål och Fortifikationsverkets intyg visar just detta. Detta är en aspekt som mark- och miljödomstolen inte har beaktat och av detta skäl finns anledning av betvivla riktigheten i domslutet. Det finns av detta skäl *visst* anledning att ifrågasätta de uppgifter som Fortifikationsverket lämnat avseende byggnadernas användning.

Den tidigare användningen av fastigheten är inte förenlig med det syfte som byggnaderna uppfördes för att tillgodose, nämligen militär etablering i ytterskärgården och användningen för bostadsändamål var av mycket begränsad omfattning. De från början mycket enkla barackbyggnaderna har på ett mycket ingripande vis byggts om och inretts till modern bostadsstandard. Fastighetens användning ändrades från tidigare militär till civil när Fortifikationsverket sålde fastigheten till Oxudden fastighets AB. Det finns ingen möjlighet för ett privat rättssubjekt att bedriva den tidigare militära verksamheten på platsen.

Den användning av byggnaderna till bostadsändamål som faktiskt har pågått under den tid som Fortifikationsverket ägde fastigheten har varit av mycket begränsad omfattning, och dessutom olovlig då byggnaderna uppfördes i försvarssyfte. All annan användning än militär skulle ha medfört att bygglov skulle ha sökts för åtgärden. Allmänheten har inte haft tillträde till fastigheten som var avspärrad med nätstaket och taggtråd och för alla utomstående har fastigheten använts i försvarsverksamhet. Uthyrning har endast skett till försvarsmaktens anställda. Domstolen ska av dessa skäl bortse från den tidigare användningen i bostadsändamål då denna har varit av mycket begränsad omfattning och enbart haft karaktär av en förmån för vissa få anställda i försvarsmakten.

Nämnden har under lång tid hävdats att försäljning av dessa militära anläggningar innebär att markens lämplighet för bebyggelse måste prövas enligt civil lagstiftning, det vill säga i enlighet med plan- och bygglagen och miljöbalken. Byggnaderna skulle ha tagits bort innan försäljningen då dessa inte var möjliga att använda i annan verksamhet än den militära. Att så inte har gjorts är mycket

olyckligt och i nämndens mening en allvarlig brist i Fortifikationsverkets agerande som medför denna osäkerhet kring fastighetens status.

Det är vidare mycket viktigt att mark- och miljööverdomstolen prövar fallet då det är av vikt för rättsledningen att det prövas. Det har under lång tid inte varit tillåtet för allmänheten att beträda fastigheten då den har varit militärt område. Samtidigt har de två barackerna på fastigheten i begränsad omfattning hyrts ut till anställda i försvarsmakten. Det behöver klargöras vilken inverkan det har på användningen av en fastighet om den tidigare har varit ett militärt område. Nämnden har i sitt yttrande till mark- och miljödomstolen hävdade att militär användning av ett område kan innebära möjlighet till snabb etablering på strategiskt viktiga platser och att hur en viss byggnad används är direkt underordnat detta. I vilket fall kan endast försvarsmakten använda en fastighet i militärverksamhet, och all annan användning är per definition ändrad. Rättsläget är mycket oklart: både vad gäller hur den tidigare användningen ska bedömas men också hur omfattande en fastighet eller byggnad kan användas för att en viss användning ska sägas ha kommit till stånd.

Vidare behöver det klargöras hur användning av en fastighet ska bedömas när det rör sig om en tidigare olovlig användning. Kan man som i detta fall göra denna gällande och hävda att fastigheten under lång tid har använts i ett visst syfte, trots att tillstånd för denna användning inte har lämnats?

Det finns också en rad liknande fall i skärgården där tidigare fastigheter som har använts i statens verksamhet har avyttrats. Det rör sig, förutom om militära anläggningar som i detta fall, även om fastigheter som har använts av dåvarande Televerket. Frågan har stort allmänt intresse och vägledning i hur liknande ärenden ska bedömas är mycket välbehövligt. Nämnden framför önskemålet att mark- och miljööverdomstolen tar sin vägledande funktion på stort allvar och motiverar sin dom på ett sådant sätt att både andra myndigheter och enskilda får den vägledning som behövs i detta område.

Proportionalitet och brister i föreläggandet

Nämnden anser att det är visat att de åtgärder som har utförts båda kräver bygglov och strandskyddsdispens. Detta krav uppkom i vilket fall när byggnaderna inte längre kunde användas i ett militärt syfte, d v s när Oxudden fastighets AB förvärvade fastigheten. Då varken bygglov eller strandskyddsdispens enligt nämndens mening kan beviljas ska byggnaderna tas bort från platsen då den tidigare lovliga militära användningen av byggnaderna inte längre är möjlig att bedriva för Oxuddens fastighets AB. Detta är inte ett för ingripande beslut då det rör sig om byggnader som är uppförda med stöd av undantagsregler i byggnadsstadgan och som inte beviljats med stöd av civil lagstiftning.

Vad gäller föreläggandet är nämnden av den meningen att det framgår med stor tydlighet vad som ska göras för att efterleva föreläggandet. Även om vitet skulle anses vara otydligt medför detta inte att föreläggandet är oklart.

Slutligen vill nämnden framföra det följande.

För boende på Sandhamn är statens agerande i detta fall rent stötande. Först tar

försvarsmakten över ett område och spärrar av det för allmänheten, sedan uppför man militära barackbyggnader utan bygglov som man tidvis hyr ut och hävdar att dessa inte längre används militärt. Slutligen säljer man fastigheten till en privatperson och fortsätter hävda att byggnaderna inte har använts militärt sedan 1940-talets slut. Staten gör genom detta en vinst på 14 miljoner kronor. Detta medför att tilltron till att lagen tillämpas på ett rättvist måste sägas minska då statliga myndigheter agerar på detta sätt.

Vid syn på fastigheten med mark- och miljödomstolen kunde konstateras att en lekstuga, sandlåda och gungställning hade uppförts i byggnadernas närhet, att spångar hade lagts ut på fastigheten samt att utebelysning hade satts upp. Den stora brygganläggning som har byggts på stranden nedanför fastigheten är också under prövning i mark- och miljödomstolen (både ett ärende enligt miljöbalkens bestämmelser om strandskydd och vattenverksamhet). En avloppsanläggning har också installerats utan att tillstånd först beviljats. Sammantaget är dessa samtliga åtgärder som påverkar strandskyddet och nämnden anser att fastigheten stegvis privatiseras och att miljön kraftigt påverkas av den nuvarande fastighetsägarens agerande.

Att tillåta bebyggelse på denna plats är inte förenligt med strandskyddets syften och är heller inte förenligt med kraven i PBL om att byggnadsverk ska lokaliseras på den mark som är bäst lämpad för ändamålet. Nämnden befarar att risken för att denna fastighet fortsätter att bebyggas och privatiseras är betydande. Om bostadsbebyggelse tillåts på denna plats finns mycket få möjligheter att i ett senare skede begränsa bebyggelse på fastigheten.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jan Casserstedt
Jurist

Jelinka Hall
Avdelningsehf

Bilagor:
Ritningar



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2014-01-21
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 3406-14,
P 3407-14

KLAGANDE

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, 134 81 Gustavsberg

MOTPART

Oxudden Fastigheter AB, , c/o Denice Cederholm, Kaptensgatan 11,
114 57 Stockholm

Ombud: Advokat Johannes Holmgren, Landahl Advokatbyrå AB, Box 19143, 104
32 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut 2014-05-26 i ärende nr 40323-10833-2013,
se bilaga 1

SAKEN

Vitesföreläggande på fastigheten Värmdö Eknö 1:363

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandena.

Dok.Id 395409

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

BAKGRUND

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) beslutade den 3 januari 2012 att förelägga Oxudden Fastighets AB (bolaget) att vid vite om 1 000 000 kr omedelbart upphöra med byggnadsarbeten på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun.

Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som i beslut den 20 december 2012 upphävde beslutet och återförvisade ärendet till nämnden för förnyad handläggning. Beslutet motiverades avseende bygglovsplikten i huvudsak med att de vidtagna åtgärderna inte var bygglovspliktiga bl.a. då syftet även fortsättningsvis var fritidsboende. Vidare anfördes att vissa av de åtgärder som vidtagits på fastigheten i och för sig typiskt sätt kunde vara att se som strandskyddspliktiga och att det därför i och för sig kunde anses befogat att ingripa mot de vidtagna åtgärderna. Samtidigt konstaterades att mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet inte får tillgripas. Att omedelbart förelägga om byggstopp ansågs oproportionerligt och alltför långtgående varför beslutet upphävdes och återförvisades till nämnden för förnyad handläggning.

Nämnden beslutade därefter den 5 februari 2013 bl.a. att

1. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den norra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ miljöbalken (1998:808), MB.
2. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den södra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB.
3. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den norra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.
4. Förelägga bolaget att vid vite om 1 000 000 kr riva och bortforsla den södra baracken senast 6 månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som i beslut den 26 maj 2014 upphävde beslutet.

Nämnden har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer nämndens. Vidare har nämnden yrkat att domstolen företar syn på fastigheten.

Till stöd för sin talan har nämnden, utöver vad som framgår av länsstyrelsens beslut, anfört i huvudsak följande.

Ändrad användning

Om en byggnad som uppförts i syfte att användas i försvarsverksamhet börjar användas som fritidshus är det i nämndens mening uppenbart fråga om en väsentligen förändrad användning av en byggnad.

Barackbyggnaderna på fastigheten är alla uppförda utan bygglov då bygglov inte krävdes för försvarsmakten enligt dåvarande bestämmelser. Byggnaderna uppfördes i syfte att användas i försvarsmaktens verksamhet. Sandön, i ytterskärgården, har varit ett militärt intressant område under lång tid. Att ha tillgång till fastigheten Eknö 1:363 och de logementbyggnader som hade uppförts var troligen en stor tillgång för försvarsmakten. Då Sveriges närområde förblev lugnt under 1900-talets andra hälft uppkom dock aldrig behov för försvarsmakten att ta området i anspråk i försvarsverksamheten mer än rent förberedande genom värn och underhåll av de uppförda byggnaderna.

Efter 1950-talet bedrevs enligt nämndens mening ingen militär verksamhet på Oxudden och byggnaderna har i huvudsak stått oanvända förutom vid de enstaka tillfällen då de har hyrts ut, främst till personer med anknytning till försvarsmakten.

Den användning av byggnaderna som trots allt har skett, om än i begränsad utsträckning, måste betraktas som oförenlig med byggnadernas militära syfte.

Den troligen främsta anledningen för försvarsmaktens innehav av området har varit möjligheten till snabb exploatering i ett strategiskt viktigt område om behov för detta skulle uppkomma. Nämnden menar att det är denna användning som varit den tidigare huvudsakliga användningen av fastigheten och byggnaderna innan dessa överläts åt bolaget. Nämnden har visat att fastigheten tidigare inte har använts i uthyrningsverksamhet då de enligt uppgifter från närboende endast vid ytterst få tillfällen har använts i sådan verksamhet.

Militär användning av en byggnad är endast möjlig av statsmaktens försvarsmakt. All annan användning måste per definition anses vara av väsentligen annat slag. All möjlighet att använda byggnaderna i enlighet med de förutsättningar som låg till grund för byggnadernas uppförande, upphörde när fastigheten överläts till den nuvarande fastighetsägaren. Kravet på tillstånd för ändrad användning enligt plan- och bygglagen och miljöbalken uppkom alltså först vid denna tidpunkt då det militära syftet med fastigheten utsläcktes. Den delvis andra användning som skedde på fastigheten var helt sekundär till försvarsmaktens egentliga användning av området, såsom ett militärt intressant område att användas vid uppkomna behov. Denna sekundära användning var dock inte beviljad av kommunen och vid bedömningen om ändrad användning har skett ska därför bortses från denna begränsade civila användning.

Nämnden är av den uppfattningen att de uppgifter som lämnats av grannarna är tillförlitliga och att ingen anledning finns att betvivla riktigheten i dessa. Fortifikationsverket har däremot, i sitt uppdrag att få fastigheten såld till så högt försäljningspris som möjligt, eget intresse av att den tidigare uthyrningen framstår som så omfattande som möjligt då detta möjliggör en tolkning såsom den länsstyrelsen har gjort, dvs. att byggnaderna på fastigheten har använts som bostad under lång tid. En strandskyddad fastighet utan byggrätt har inget egentligt ekonomiskt värde vilket Fortifikationsverket är mycket medvetet om. Att driva

linjen att det rörde sig om en fastighet som går att bebygga var en förutsättning för att försäljningen gick att genomföra och Fortifikationsverkets yttrande ska därför ses i ljuset av detta. Fortifikationsverkets yttrande i ärendet är inte särskilt detaljerat och ska helt klart läsas som en partsinlaga. Om Fortifikationsverket har konkreta uppgifter som visar vilken sorts uthyrningsverksamhet det har varit fråga om ställer sig nämnden frågande till varför dessa inte har presenterats.

M 3406-14

Den förändrade användning som har skett ska betraktas som en sådan förbjuden åtgärd som avses i 7 kap. 15 § MB.

Att som länsstyrelsen helt rikta in sitt beslut på om byggnaderna varit uthyrda tidigare eller ej missar helt syftet med strandskyddsbestämmelserna, dvs. att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Nämnden menar att man i detta fall måste bedöma de utförda åtgärderna ihop. En i princip obefintlig användning av fastigheten förändras till betydligt mer omfattande uthyrningsverksamhet, byggnader med nedgången utseende förändras till byggnader med typiskt sommarstugeutseende samt att fastigheten som tidigare gav ett övergivet intryck kommer efter byggnadsarbetena att se bebodd ut. Sammantaget medför dessa ändringsåtgärder att byggnadernas användning och utseende kommer att medföra sådan privatiserande verkan att det avhåller allmänheten från att beträda ett område där den tidigare kunnat färdas fritt.

Åtgärderna är därför dispenspliktiga. Dispens kan enligt nämnden inte medges eftersom åtgärden strider mot strandskyddets syften, då den motverkar den långsiktiga allemansrättsliga tillgången till ett strandområde. Särskilda skäl för dispens saknas dessutom enligt 7 kap 18 c § MB. Platsen är inte i anspråktagen annat än som militäranläggning. Det rör sig inte om en pågående verksamhet som måste utvidgas innanför det strandskyddade området. Nämnden gör också gällande att

principen om val av plats i 2 kap. 6 § MB medför att detta område är olämpligt för denna sorts uthyrningsverksamhet. Av 2 kap. 6 § 2 st. MB följer dessutom att 3-4 kap. MB ska tillämpas då det enligt nämndens mening rör sig om en förändrad användning av ett mark- och vattenområde.

Eftersom dispens enligt nämndens mening inte kan lämnas ska därför byggnaderna undanröjas med stöd av 26 kap. 9 § MB då inte någon möjlighet finns att använda byggnaderna till det tidigare militära ändamålet.

P 3407-14

Av ovan anförda skäl bedömer nämnden att den förändrade användning av fastigheten och byggnaderna som har inträtt efter Fortifikationsverkets försäljning är väsentlig och att därför bygglov krävs enligt 9 kap. 2 § p. 3a PBL. Nämnden är av den meningen att en förändrad användning av byggnaden för att möjliggöra uthyrningsverksamhet inte är förenlig med PBL:s krav på god hushållning i 2 kap. 2-3 §§ samt kravet i 5 § att en byggnadsåtgärd lokaliseras till den mark som är bäst lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna till att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering m.m.

Även om strandskyddsdispens inte är ett krav för att bygglov ska beviljas kan bedömning även enligt 7 kapitlet miljöbalken vägas in i bedömningen, främst vid prövning av lokaliseringen enligt 2 kap. 2-3 §§ PBL. Att bedriva verksamheten inom strandskyddat område, inom område med flera riksintressen som dessutom är allemansrättsligt tillgängligt strider mot strandskyddets syften. Av 2 kap. 2 § PBL följer att 3-4 kapitlen miljöbalken om hushållning med mark-och vattenområden ska tillämpas, se även Mark- och miljööverdomstolens avgörande i mål P 11305-12 från den 26 juni 2013. En placering av verksamheten i detta område är av dessa skäl inte den bäst lämpade placeringen för ändamålet.

Av dessa skäl är den planerade uthyrningsverksamheten oförenlig med plan- och bygglagens krav och bygglov för ändrad användning kan inte medges.

Enligt nämndens mening är detta föreläggande inte för ingripande med hänsyn till överträdelser. Inga möjligheter föreligger enligt nämndens mening att bevilja bygglov för ändrad användning och byggnaderna går inte längre att använda i militär verksamhet på grund av de nuvarande ägarförhållandena. Byggnaderna har dessutom genomgått genomgripande reovering vad gäller planlösning, yttre utseende och fönstersättning. Ett föreläggande om undanröjande är därför inte mindre ingripande än ett återställande av byggnaderna.

Vid syn på fastigheten tillsammans med mark- och miljödomstolen kunde konstateras att stora yttre förändringar hade utförts på byggnaderna. Bolaget anförde att inga förändringar hade utförts på byggnadernas bärande konstruktion utan att det rörde sig om ytskiktsreovering av fasad, tak- och interiör. Dock fanns inga möjligheter att inspektera detta på plats. Nämnden menar att domstolen borde ha beretts tillträde till byggnaderna för att kunna bedöma om nämndens bedömning var befogad. Nämnden vidhåller sin bedömning att de arbeten som har utförts på ett sådant genomgripande sätt förändrar byggnadernas konstruktion att föreläggandet att riva byggnaderna varit sakligt grundade.

Skärgårdens miljö är väldigt känslig och utsatt för ett synnerligen högt bebyggelsetryck. Att på denna plats tillåta en utökad uthyrningsverksamhet kan inte enligt nämndens mening vara förenligt med PBL:s och MB:s krav. Vid en prövning mellan allmänna och enskilda intressen väger det allmänna intresset att bevara denna del av Värmdö kommun tyngre än bolagets enskilda intresse att exploatera fastigheten.

Bolaget har bestritt överklagandet och till stöd för sitt bestridande anför i huvudsak följande.

Nämnden har tagit fasta på vad två stycken sommarboende på ön påstått beträffande Fortifikationsverkets uthyrning av fastigheten. Nämnden påstår att de två personerna har angivit att byggnaderna de senaste 20 åren endast varit uthyrd "kortare perioder, ca tre gånger". Påståendena är helt grundlösa och motsägs av

Fortifikationsverkets intyg. I intyget anges tydligt bl.a. att fastighetens aktiva användning inom Försvarmakten försvann strax efter kriget och att logementen byggdes om till sommarstugor på 1940-talet i samband med att den militära verksamheten försvann. Intyget är klart och tydligt och kan inte missförstås. Nämndens beskyllning att Fortifikationsverket lämnat vilseledande uppgifter i syfte att få ett så högt försäljningspris som möjligt är ogrundat och direkt ovärdigt. Att nämnden hävdar att de lösa uppgifter som lämnats av "omkringboende" å andra sidan skulle vara tillförlitliga, är mycket märkligt. Deras uppgifter är mycket mer oprecisa och har mycket mer art av partsinlaga än Fortifikationsverkets intyg. Noteras ska även att Fortifikationsverket på fråga från länsstyrelsen svarat att uthyrning skett varje sommar sedan 1970, dvs. betydligt oftare än vad nämnden påstår att två omkringboende i området angivit.

Påståendet att Fortifikationsverkets egentliga syfte med fastigheten skulle ha varit att vid behov ha möjlighet till "snabb exploatering" bestrids. Oavsett detta så har den faktiska användningen hur som helst varit såsom fritidsbostad.

Mot bakgrund av ovan ska bolagets och Fortifikationsverkets uppgifter beträffande den tidigare användningen läggas till grund för aktuell prövning. Bolaget har således inte ändrat användningen av byggnaderna på sådant sätt att det krävt vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. Nämndens föreläggande är därför felaktigt varför länsstyrelsens beslut att undanröja detsamma varit korrekt.

Bolaget anser att det är möjligt att återställa byggnaderna - såväl interiört som exteriört - till ursprungligt skick. Som framgår motsätter sig bolaget dock att så ska ske.

Byggnaderna smälter väl in i naturen och harmonierar med omgivningen. De åtgärder som vidtagits på fastigheten har utförts inom fastighetens etablerade tomtplats. I och med att byggnaderna lagligen får används som fritidsbostäder har de en hemfridszon av viss storlek. Området med byggnaderna är sedan lång tid

tillbaka omgärdat av ett stängsel, som ungefär följer fastighetens landgränser och slutar där strandområdet börjar.

Därtill är det helt riktigt såsom länsstyrelsen konstaterat att nämndens föreläggande att riva och bortforsla byggnaderna under alla omständigheter varit alltför långtgående och således oproportionerligt sett till den påstådda överträdelsen.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har den 12 november 2014 hållit syn på platsen.

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut.

Frågan i målen är om nämnden har haft fog för sitt beslut att förelägga bolaget att riva och bortforsla barackerna på fastigheten vid äventyr av vite med stöd av såväl miljöbalken som plan- och bygglagen.

Domstolens bedömning

Enligt uppgift från Fortifikationsverket har byggnaderna använts som fritidsbostad sedan 1940-talet. Mark- och miljödomstolen finner inte någon anledning att ifrågasätta de uppgifterna som Fortifikationsverket lämnat rörande byggnadernas användning. Det rör sig således inte om någon ändrad användning av byggnaderna varför varken bygglov eller strandskyddsdispens krävs av den anledningen. Även i övrigt instämmer domstolen i länsstyrelsens bedömning. Varken vad domstolen kunde iaktta vid synen eller vad nämnden nu anfört, bl.a. beträffande militärens egentliga användning av fastigheten och Fortifikationsverkets intyg, föranleder någon annan bedömning. Redan på denna grund ska överklagandena avslås.

Beträffande själva föreläggandet kan dessutom följande tilläggas. Ett vitesföreläggande måste vara preciserat och tydligt till sitt innehåll. Av föreläggandet måste det klart framgå vilken rättelse föreläggandets adressat åläggs att utföra för att undgå vitespåföljd (jfr. RÅ 1990 ref. 39). Adressaten måste även rimligen förstå vad han/hon riskerar om föreläggandet inte följs.

Mark- och miljödomstolen kan konstatera att det av föreläggandet inte går att utläsa vitesbeloppets storlek, dvs. om föreläggandet är förenat med vite om en eller två miljoner kronor per byggnad. Därtill är det helt riktigt såsom länsstyrelsen konstaterat att nämndens föreläggande att riva och bortforsla byggnaderna under alla omständigheter varit alltför långtgående och således oproportionerligt sett till den påstådda överträdelsen.

Sammanfattningsvis

Mark- och miljödomstolen finner således, i likhet med länsstyrelsen, att nämnden inte har haft skäl att utfärda något rivningsföreläggande vare sig med stöd av miljöbalken eller plan- och bygglagen. Överklagandena ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (DV427)

Överklagande senast den 11 februari 2015. Prövningstillstånd krävs.

Linda Mossberg Karlström

Maria Backström Bergqvist

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Linda Mossberg Karlström, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit beredningsjuristen Linda Bellucci Feijen.

**LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN**Enheten för överklaganden
Mats Bigner**BESLUT**Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 4INKOM: 2014-06-13
MÅLNR: P 3407-14
AKTBIL: 4Oxudden Fastighets AB
Ombud: advokat Johannes Holmgren
Landahl advokatbyrå AB
Box 5209
102 45 StockholmBygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö
kommun
134 81 Gustavsberg**Överklagande av vitesföreläggande och byggstopp
på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun**

NACKA TINGSRÄTT

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet.

Ink 2014-06-13

Akt. 40323-10833-2013
Aktbil. 4**Bakgrund**

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun beslutade den 3 januari 2012, BMH 127, (delegationsbeslut) att med stöd av 11 kap. 31 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och 26 kap. 1, 9, 14, 15, 26 §§ miljöbalken (MB) förelägga Oxudden fastighets AB (bolaget) att vid vite av en miljon kronor omedelbart upphöra med byggnadsarbetena på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun. Enligt 11 kap. 38 § PBL och 26 kap. 26 § MB gällde beslutet omedelbart även om det överklagades. Beslutet motiverades på bl.a. följande sätt. Bygglov för ändrad användning har inte sökts eller givits. Byggnaderna på fastigheten uppfördes för militärtbruk. Då fastigheten nu sålts till ett privat bolag kommer byggnaderna att få någon form av civil användning. Enligt 9 kap. 2 § PBL krävs det bygglov för ändring av en byggnad om ändringen innebär att byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för. Enligt 7 kap. 15 § MB får inom ett strandskyddsområde inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt. De pågående byggnadsarbetena ändrar byggnaden på ett sådant sätt att bygglov och strandskyddsdispens krävs.

Bolaget överklagade beslutet och anförde bl.a. följande. De åtgärder som vidtagits kräver vare sig bygglov eller strandskyddsdispens. För det fallet att bygglov och strandskyddsdispens ändå behövs ska detta meddelas. Fastigheten omfattar 11 355 m² och är bebyggd med två byggnader med sommarstugestandard, två förråd samt f.d. försvarsanläggningar. Av värderingsutlåtande upprättat i samband med att



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

kommunen undersökte huruvida det kunde vara av intresse att införskaffa fastigheten framgår bl.a. att kommunen haft kännedom om att den tidigare ägaren, Fortifikationsverket, ändrat användningen genom att sedan 1970-talet hyra ut byggnaderna som fritidsbostäder. Bolagets intention är att fortsätta att bedriva samma verksamhet på fastigheten, d.v.s. uthyrning av byggnaderna som fritidsbostäder. Den nu påbörjade renoveringen – som avser inre förändringar samt ett fåtal exteriöra som inte påverkar det yttre intryck som byggnaderna ger – syftar till att fräscha upp och modernisera uthyrningsstugorna. Inga nya installationer har gjorts i byggnaderna. Innan Fortifikationsverket påbörjade sin försäljning av tidigare militära fastigheter gav länsstyrelsen ut information att förmedla till presumtiva köpare. Länsstyrelsen redogjorde där för sina synpunkter såväl generellt som avseende den nu aktuella fastigheten och särskiljde då Eknö 1:363 från övriga fastigheter genom att de f.d. militärbarackerna hyrts ut för fritidsboende och det därigenom uppstått en hemfridszon runt byggnaderna. Som generell information beträffande byggnader av ”typen militärbaracker som sedan längre tid hyrts ut veckovis eller kortare tider till olika hyresgäster” anfördes att om köparen avsåg att bedriva övernattnings- eller stuguthyrning på motsvarande sätt som skett tidigare, och utan att öka det privatiserade området inom fastigheten, var det troligen inte fråga om någon ändrad användning.

Efter att ha företagit platsbesök upphävde länsstyrelsen det överklagade beslutet den 20 december 2012 – länsstyrelsens beteckning 4032-10504-2012 – och återförvisade ärendet till nämnden för förnyad handläggning. Beslutet motiverades avseende bygglovsplikten i huvudsak med att de vidtagna åtgärderna inte var bygglovspliktiga bl.a. då syftet även fortsättningsvis var fritidsboende. När det gällde frågan om beslutets överensstämmelse med miljöbalkens regler anfördes att vissa av de åtgärder som vidtagits på fastigheten i och för sig typiskt sätt kunde vara att se som strandskyddspliktiga och att det härigenom i och för sig kunde anses befogad att ingripa mot de vidtagna åtgärderna. Samtidigt konstaterade länsstyrelsen att det följer av 26 kap. 9 § andra stycket MB att mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet inte får tillgripas. Att omedelbart förelägga om byggstopp ansågs oproportionellt och alltför långtgående varför beslutet upphävdes och ärendet återförvisades till nämnden för förnyad handläggning.

Nämnden överklagade beslutet till mark- och miljödomstolen men valde senare att återkalla överklagandet.

Bygg-, miljö- och hälsoskydds-nämnden i Värmdö kommun beslutade den 5 februari 2013, BMHN13 punkterna 1 och 2, att med stöd av 26 kap. 9 och 14 §§ MB förelägga Oxudden fastighets AB (bolaget), vid ett vite om 1 000 000 kr per byggnad riva och bortforsla de två befintliga barackerna på fastigheten Eknö 1:363 senast 6 månader efter det att nämndens beslut vunnit laga kraft. Nämnden beslutade vidare, punkterna 3 och 4, att förelägga bolaget att med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga bolaget, vid ett vite om 1 000 000 kr per byggnad



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

riva och bortforsla de två befintliga barackerna på fastigheten senast 6 månader efter det att nämndens beslut vunnit laga kraft. Nämnden beslutade vidare att anmäla beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistret samt att, i enlighet med av kommunfullmäktige fastställd taxa, ta ut en avgift om 7 040 kr för handläggning av ärendet.

Beslutet motiverades på i huvudsak följande sätt. Enligt inhämtade uppgifter från boende på Sandön blev fastigheten Eknö 1:363 tvångsinlöst av försvarsmakten i början av 1940-talet. Försvarsmakten uppförde efter inlösningen bl.a. två militärbaracker. Mellan barackerna går en liten väg/stig som har nyttjats av allmänheten de senaste 40 åren och även resten av fastigheten har varit allemansrättsligt tillgänglig. Efter 1950-talet bedrevs ingen militär verksamhet på fastigheten och då kunde det vid något enstaka tillfälle bo folk där med koppling till försvarsmakten. Under de senaste 20 åren har det, under kortare perioder, bott människor med koppling till försvarsmakten på fastigheten vid ca tre tillfällen. Barackerna har således stått helt orörda under flera år mellan perioderna. Standarden har varit enkel och någon uthyrning till privatpersoner har inte förekommit. I samband med försäljningen av fastigheten uttalade kommunstyrelsens arbetsutskott att fastigheten skulle förbli allemansrättsligt tillgänglig. Fortifikationsverket kritiserade detta uttalande eftersom man var orolig för att fastigheten härigenom skulle minska i värde. Uppgiften i Fortifikationsverkets prospekt inför försäljningen av fastigheten om att kommunen indikerat intresse av att bebygga fastigheten med bostäder är felaktigt. Fastigheten omfattas av utökat strandskydd till 300 meter. Inom ett strandskyddsområde får inte byggnader eller byggnaders användning ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att använda ett tidigare tillgängligt område, se MÖD 2007:22 och MÖD 2005:3. Bestämmelsen innehåller två olika moment, fysiska ändringar av byggnader och ändringar av byggnaders användningssätt. Utvändiga ändringar som påverkar allmänhetens rätt eller vilja att vistas nära byggnader kan vara utbyggnader, tillbyggnader, verandor eller yttre utformning som ger intryck av ett bostadshus. Inre ändringar kan ha betydelse för hur byggnaden utnyttjas, t.ex. om byggnaden isoleras eller förses med elektricitet eller VA (Strandskyddshandbok 2009:4). Kommunen har i sin översiktsplan dels framhållit att Oxudden bör bli ett naturreservat och dels att särskild hänsyn krävs för nyckelbiotoper och naturvårdsobjekt, vilken den aktuella sandbarrskogen utgör ett exempel på. Vid sidan av ovan angivna MÖD domar hänvisas till flera andra MÖD domar som styrker vikten av att strandskyddsdispens inte ska ges vid nyetableringar eller vid ändrade användningar av en befintlig byggnad. Nämnden vill här särskilt poängtera Högsta förvaltningsdomstolens dom den 31 maj 2000 (mål nr 4403-1999) där regeringen avslagit bygglov för ändrad användning av en militärbarack till fritidshus. Fastighetsägaren uppgav att baracken hade använts som bostad för militär personal under ca 50 år och att den nu skulle användas som bostad vid fritidsändamål. Efter det att bygg- och miljökontoret besökte fastigheten den 22 december 2011 har ytterligare ombyggnationer utförts såsom byte av fönster mot balkongdörr, indragning av rörledningar, avsevärt ändrad planlösning och ändring av bärande konstruktioner. Att resonera på det sätt som länsstyrelsen gör i



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

sitt beslut angående att byggnaderna sedan 1970-talet varit föremål för uthyrningsverksamhet för privat bruk skulle i praktiken kunna innebära att var och varannan sjöbod, båthus och komplementbyggnad i Värmdö kommun utgör sommarstugor (bostadshus) då dessa sannolikt varit uthyrda ca tre gånger under de senaste 20 åren. Kommunen har under såväl försäljningen av Eknö 1:363 som andra militära anläggningar varit väldigt tydlig med att informera presumtiva köpare om att det krävs bygglov och i många fall strandskyddsdispens för ändrad användning och att förutsättningarna för att få dessa tillstånd i strandnära lägen är ytterst begränsade.

De aktuella åtgärderna kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § 3a PBL. Lov i efterhand kan inte medges med anledning av att vidtagna åtgärder strider mot lämplig mar- och vattenanvändning enligt 2 kap. 2 § PBL. Fastigheten omfattas av riksintresse enligt 3 och 4 kap. MB och besitter dessutom höga naturvärden. Vidare angränsar fastigheten till primärt vattenskyddsområde på Sandön, där områdesgränsen är dragen runt fastighetens nordöstra och sydöstra gränser. Förstoring av fönster samt byte av fönster mot balkongdörr strider även mot strandskyddets syften då förändringen medför en avhållande effekt på allmänheten enligt 7 kap. 15 § 2 MB. Flertalet uppgiftslämnare på Sandön har bekräftat att någon uthyrning till privata ändamål, så som fastighetsägaren påstått, inte har skett. Barackerna ska således rivras då betydande åtgärder utförts som medför en ökad privatisering av fastigheten. Militära baracker är undantagna från tillstånd- och lovplikt enligt såväl PBL som enligt MB. De har inte heller någon annan hemfridszon än den yta som byggnaderna ianspråkar på marken. Stängslet kring fastigheten, som knappt är identifierbart, ska tas bort då den militära verksamheten upphört.

Oxudden Fastighets AB har överklagat beslutet och härvid anfört bl.a. följande. Innan bolaget förvärvade fastigheten hade den tidigare ägaren, Fortifikationsverket, ända sedan 1940-talet hyrt ut de två bostadshusen såsom fritidsbostäder till anställda och till allmänheten. Tanken med förvärvet är att fortsätta med uthyrningsverksamheten. Efter förvärvet påbörjades en varsam och huvudsakligen invändig renovering av de två bostadshusen på fastigheten. Aktuellt rivningsföreläggande grundar sig i att nämnden inte accepterar länsstyrelsens bedömning i beslutet den 20 december 2012 angående att det inte var frågan om någon ändrad användning av fastigheten. Uppgifterna om att fastigheten de senaste 20 åren bara varit uthyrd under kortare perioder vid ca tre tillfällen kommer enligt nämndens tjänsteanteckningar från två personer. Den ena av dessa personer, Peje Emilsson, har alltsedan bolagets förvärv haft täta kontakter med kommunen för att förhindra bolaget från att nyttja fastigheten. Till saken hör även att Emilsson själv var med i den budgivning som föregick bolagets förvärv av fastigheten. Så vitt bolaget känner till är inte Emilssons sommarbostad beläget i närheten av den aktuella fastigheten och det är högst osannolikt att han skulle besitta större kunskap än Fortifikationsverket om hur ofta, länge och till vem fastigheten hyrts ut under de senaste decennierna. Av bifogat intyg från Fortifikationsverket framgår att byggnaderna sedan 60 år har tjänat som fritidsbostad är först försvarsanställda, sedan stadsan-



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

ställda och slutligen åt privatpersoner utan någon koppling till det militära. Trots detta intyg har nämnden valt att ta Emilssons obekräftade uppgifter för sanna.

Det finns ingen anledning att ifrågasätta Fortifikationsverkets uppgifter och de ska, precis som gjorts i länsstyrelsens beslut den 20 december 2012, läggas till grund för bedömningen om ändrad användning. Nämnden menar vidare att den stig/väg som går mellan byggnaderna i sin helhet har varit allemansrättsligt tillgänglig. Detta är felaktigt. Stigen har använts av telefonbolagen för att kunna ta sig till och från det markområde som arrenderats för telemast, och dessförinnan av Försvaret. Nämnden har anfört att det stängsel som sträcker sig ner till stranden nätt och jämt är identifierbart, något som bolaget inte håller med om. Stängslet markerar fastighetens gräns på ett tydligt sätt och bolaget anser att man har rätt att renovera stängslet eller ersätta det med ett likvärdigt staket av annan konstruktion om de så önskar. Stängslet, bostadshuset och övriga byggnader på fastigheten skapar en hemfridszon av viss storlek. Bolaget ställer sig frågande till nämndens nuvarande inställning avseende naturvärdena på fastigheten med anledning av att kommunen tidigare försökte förvärva fastigheten för att där bygga permanent bostäder, även om detta är något som kommunen nu förnekar. Vidare ställer man sig frågande till kommunens uppgifter om att området skulle skilja sig från övriga skogsområden på Sandön. Inte heller återfinns fastigheten inom det område som i översiktsplanen lyfts fram som ekologiskt särskilt känsligt. Den skrivning på s. 82 i översiktsplanen som nämnden hänvisar till, d.v.s. att Oxudden bör bli ett naturreservat, är så vitt bolaget kan förstå infört efter det att de förvärvade fastigheten. Det saknas hur som helst skäl att bilda naturreservat på fastigheten.

När det gäller de yttre åtgärder som genomförts har nya fönster satts in eftersom de gamla var i mycket dåligt skick. Standarmåtten på fönstren har ändrats med tiden och måtten är därför inte exakt desamma som förut även om det inte skiljer mycket. Såväl fönster som den nya altandörren kommer att täckas med luckor när husen inte används. Även om några av de ändringar som vidtagits på byggnaderna har varit dispenspliktiga så utgör det inte skäl att besluta om rivningsföreläggande så som nu gjorts. Kommunen ska i sin myndighetsutövning tillämpa proportionalitetsprincipen, d.v.s. ett föreläggande ska inte vara mer ingripande än vad som krävs med hänsyn till ändamålet med föreläggandet. I MB kommer det till uttryck genom 26 kap. 9 § andra stycket. Även för det fall att det hade funnits grund för någon form av ingripande från nämndens sida är aktuellt rivningsföreläggande inte proportionerligt. För att åstadkomma den effekt nämnden önskar hade det räckt med t.ex. ett mindre ingripande rättelseföreläggande.

Motivering

Fastigheten Eknö 1:363 omfattas inte av någon detaljplan.

Tillämpliga bestämmelser enligt plan- och bygglagen



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

Enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a PBL krävs det bygglov bl.a. för att helt eller delvis ta i anspråk eller inreda byggnader för ett väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts.

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 bestämmelserna i bl.a. PBL.

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

Ett beslut enligt 20 § får enligt 37 § första stycket förenas med vite.

Tillämpliga bestämmelser enligt miljöbalken.

Av 7 kap. 13 § MB framgår följande. Strandskydd gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Av 7 kap. 15 § 2 MB följer bl.a. att byggnader eller byggnaders användning inom ett strandskyddsområde inte får ändras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.

26 kap. 9 § första och andra stycket MB har följande lydelse. En tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken skall efterlevas.

Mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Enligt 26 kap. 14 § MB får ett förbud förenas med vite.

Länsstyrelsens bedömning

Bolaget har i sitt överklagande gjort gällande att det inte finns anledning att ingripa med anledning av vidtagna åtgärder på fastigheten Eknö 1:363 vare sig med stöd av plan- och bygglagen eller med stöd av miljöbalken. För det fallet att skäl för ingripande ändå skulle anses föreligga så menar bolaget i vart fall att det utfärdade föreläggandet är allt för ingripande.



BESLUT

Datum
2014-05-26Beteckning
40323-10833-2013

Enligt 11 kap. 20 § PBL får en byggnadsnämnd utfärda ett rättelseföreläggande om åtgärder som strider mot bestämmelser i plan- och bygglagen har vidtagits på en fastighet. Länsstyrelsen fann i sitt beslut 2012, ärende 4032-10504-2012, att de vidtagna åtgärderna på fastigheten Eknö 1:363 vid denna tidpunkt vare sig krävde bygglov för ändrad användning av byggnaderna eller med anledning av de byggnadsåtgärder som vidtagits på dessa. Nämnden har i nu aktuellt ärende kompletterat den tidigare föreliggande utredningen avseende omfattningen av den av bl.a. bolaget framhållna tidigare uthyrningsverksamheten på fastigheten. Bolaget har i sitt överklagande bemött vad som anförts i denna utredning. Länsstyrelsen finner inte – efter beaktande av vad nämnden och bolaget anför i frågan – att det kan anses ha skett någon sådan väsentligt ändrad användning av verksamheten på fastigheten att bygglovsplikt skulle ha inträtt. Inte heller är de förändringar i användningshänseende som har skett sådana att de fordrar en dispens från strandskyddet. Att det sedan kan ha vidtagits förändringar på byggnaderna som i sig skulle kunna kräva strandskyddsdispens är något som inte kan bedömas inom ramen för nu föreliggande ärende.

Ett krav på rättelse enligt såväl PBL och MB måste stå i proportion till den eventuella överträdelse av bestämmelserna i respektive lag som har begåtts. Det följer bl.a. av uttrycken ”vidta rättelse” enligt 11 kap. 20 § PBL och ”föreläggande som behövs” enligt 26 kap. 9 § MB. Enligt länsstyrelsens mening är föreläggandet att riva och bortforsla de aktuella byggnaderna allt för långtgående.

Nämnden har således enligt länsstyrelsens mening inte haft skäl att utfärda något rivningsföreläggande med stöd av 11 kap. 20 § PBL respektive 26 kap. 9 § MB. Länsstyrelsen upphäver således av anförda skäl det överklagade beslutet.

Hur man överklagar

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

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsassessorn Åke Drevenius, beslutande, och länsassessorn Mats Bigner, föredragande.


Åke Drevenius
Mats Bigner



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL SOM HAR ÖVERKLAGATS TILL MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för domen samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.



Mottagare enligt sändlista

EKNÖ 1:363 : Yttrande till mark- och miljödomstolen i mål nr M3406-14 och P3407-17

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Lämna nedanstående yttrande, samt
2. Förklara beslutet som omedelbart justerat

Ärendet

Mark- och miljödomstolen har berett bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun (nämnden) möjlighet att yttra sig över av domstolen bifogade handlingar. Yttrandet ska vara domstolen tillhanda senast den 19 december 2014.

Yttrande över vitesföreläggande enligt PBL och MB på fastigheten Eknö 1:363 i Värmdö kommun

Vid syn på fastigheten den 12 november 2014 tillsammans med mark- och miljödomstolen kunde konstateras att stora yttre förändringar hade utförts på byggnaderna såsom nämnden tidigare har konstaterat. Oxudden Fastighets AB ("Oxudden") anförde vid synen att inga förändringar hade utförts på byggnadernas bärande konstruktion utan att det rörde sig om ytskiktsreovering av fasad, tak och interiör. Dock fanns inte möjlighet att inspektera detta på plats. Nämnden påpekar att tjänstemän från bygg- och miljökontoret i Värmdö kommun tidigare har åtalats av Oxudden för hemfridsbrott för att ha försökt utföra denna inspektion. Nämnden menar att domstolen även borde ha beretts tillträde till byggnaderna för att kunna bedöma om nämndens bedömning var befogad.

Nämnden vidhåller sin bedömning att de arbeten som har utförts på ett sådant genomgripande sätt förändrar byggnadernas konstruktion att föreläggandet att riva byggnaderna var sakligt grundat.

Nämnden har inget ytterligare att tillägga utan hänvisar till tidigare vad som tidigare har framförts i det ursprungliga beslutet och andra inlagor till mark- och miljödomstolen.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN**Sändlista:**

Nacka Tingsrätt, mark- och miljödomstolen
mmd.nacka.avdelning4@dom.se