



Mottagare enligt sändlista

EKNÖ 1:363, SANDHAMN 276: Yttrande

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

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

Protokollsanteckningar

Per-Olof Fransson (KD) lämnar följande protokollsanteckning:

"Av vad som beskrivs i detta ärende, så har det inte varit militär verksamhet i dessa byggnader sedan 1940-talet. Det beskrivs att byggnaderna använts för personalens rekreation. Byggnadsnämnden har haft mer än sextio år på sig att upptäcka denna ändrade användning, och därmed kunnat fatta beslut om åtgärd, samt begärt inskrivning i fastighetsregistret om förbud mot annan användning än militärt ändamål. Det blir närmast absurt att nämnden reagerar först när fastigheten övergår i privat ägo. Självklart skall inte den enskilde drabbas när två myndigheter missköter sig i sina ämbeten."

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, avslög 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 att 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 hävdad 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 hävdad 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 mening 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-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Mark- och miljööverdomstolen