

Handläggare
Galina Helmryd**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Vitesföreläggande om rättelse avseende byte av takmaterial från röda tegelpannor till svarta pannor på Musslan 1, Äppelviksvägen 10, Äppelviken

Förslag till beslut

1. Fastighetens ägare, Dental Invest Stockholm Ab, (org.nr 556754-5909) C/O Alviks Strand Tandläkarna Ab Gustavslundsvägen 141, 167 51 Bromma, föreläggs med stöd av 11 kap. 20 och 38 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att senast inom 6 månader efter det att stadsbyggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft ha vidtagit rättelse. Rättelse ska ske genom att fastighetens ägare tar bort svarta takpannor från huvudbyggnadens tak på Äppelviksvägen 10, fastigheten Musslan 1 i Stockholms kommun och ersätter dem med matta takpannor i rött tegel.

2. Underlåter fastighetens ägare, Dental Invest Stockholm Ab, C/O Alviks Strand Tandläkarna Ab Gustavslundsvägen 141, 167 51 Bromma, att vidta åtgärden i punkt 1 förpliktigas de med stöd av 11 kap. 37 § PBL att utge vite om 250 000 kronor. Fastighetens ägare förpliktigas vidare med stöd av 4 § lag (1985:206) om viten, VitesL, att utge 50 000 kronor för varje period om två månader, räknat 6 månader efter att stadsbyggnadsnämndens beslut har vunnit laga kraft om rättelse enligt punkt 1 inte skett.

3. Stadsbyggnadsnämnden delegerar till avdelningschef på stadsbyggnadskontoret att med stöd av 11 kap. 37 § PBL ansöka om utdömande av vite enligt punkt 2 hos mark- och miljödomstolen i det fall rättelse inte skett.

4. Stadsbyggnadsnämnden meddelar med stöd av 11 kap. 27 § tredje stycket PBL att om föreläggandet enligt punkt 1 inte följs kan byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

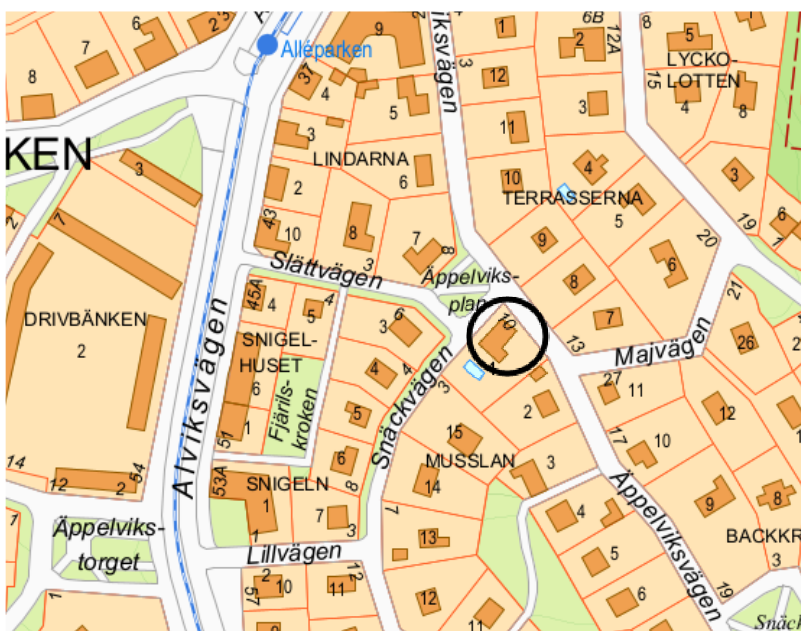
5. Stadsbyggnadsnämnden meddelar med stöd av 11 kap. 39 § att byggnadsnämnden kan ansöka om handräckning hos kronofogdemyndigheten för att få åtgärden i punkt 1 genomförd.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
<http://bygglov.stockholm>

Sammanfattning

Detta tjänsteutlåtande behandlar ett rättelseföreläggande med fast och löpande vite avseende yttre ändring i form av byte av taktäckningsmaterial från röda tegeltakpannor till svarta takpannor på Äppelviksvägen 10, fastigheten Musslan 1.

Bygglov i efterhand för byte av taktäckningsmaterial från röda takpannor till svarta takpannor på fastigheten Musslan 1 avslogs av stadsbyggnadsnämnden 2022-12-15 i ärende med dnr 2022-10160. Ändringen har bedömts vara ovarsam och förvanskande mot byggnaden och bebyggelseområdet. Beslutet har överklagats till länsstyrelsen som fastslog stadsbyggnadsnämndens beslut. Länsstyrelsens beslut har sedan överklagats till mark- och miljödomstolen som fastslog stadsbyggnadsnämndens beslut. Mark- och miljödomstolens dom har inte överklagats och domen har därmed vunnit laga kraft.



Berörd byggnad är belägen inom cirkeln.

Ärendeinformation

Fastighetsbeteckning:	Musslan 1
Fastighetsägare:	Dental Invest Stockholm AB
Ombud:	Mikael Israelsson
Ingivare av tillsynsanm.:	Representanter för många boende i området som värnar den unika miljön i Äppelvik,
Handläggare:	Galina Helmryd
Beslutsfattare:	Stadsbyggnadsnämnden

Bakgrund

Till stadsbyggnadskontoret inkom 2022-01-24 en tillsynsanmälan från representanter för många boende i området som värnar den unika miljön i Äppelvik avseende nyligen anlagda swimmingpooler och därtill hörande omfattande och i vissa fall höga glaskonstruktioner, altaner samt staket och räcken, samtliga uppförda utan lov. Anmälan gällde sex fastigheter i Äppelvik, bland annat Musslan 1.

Med hjälp av flygfoto (Snedbilder Terra Tec) från år 2021 kunde stadsbyggnadskontoret konstatera att det finns en altan och en pool på fastigheten. Förutom det kunde stadsbyggnadskontoret notera att det finns en mindre byggnad i ena hörnet av tomten.



Flygfoto från Snedbilder Terra Tec, daterat 2021-07-22 som visar en altan, en pool och en mindre byggnad i ena hörnet av tomten.

Med hjälp av flygfoto (Snedbilder Terra Tec) daterat 2015-08-07 kunde stadsbyggnadskontoret konstatera att ett byggarbete på, inklusive byte av taktäckningsmaterial, pågick på fastigheten under augusti 2015.



Flygfoto från Snedbilder Terra Tec, daterat 2015-08-07.

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att altanen, poolen, och komplementbyggnaden inte kräver varken bygglov eller anmälan. Dessa åtgärder strider inte heller mot gällande detaljplan. Stadsbyggnadskontoret har därför gjort bedömningen att skäl saknas för ett ingripande enligt 11 kap. 5 § PBL och har 2022-07-01 beslutat att lämna anmälan utan åtgärd i den delen.

Byte av taktäckningsmaterial

Stadsbyggnadskontoret har 2022-02-02 informerat fastighetsägaren om att byte av taktäckningsmaterial kräver bygglov enligt 9 kap. 2 § första stycket punkt 3c PBL. Stadsbyggnadskontoret har även informerat fastighetsägaren om kontorets bedömning av att det aktuella takbytet på byggnaden på Musslan 1 är lovpliktigt, eftersom det bedömts att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkats genom bytet som gjorts från röda tegelpannor till svarta tegelpannor. Vidare informerades fastighetsägaren om att det finns ett beviljat bygglov för påbyggnad/tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten Musslan 1 i stadsbyggnadsnämndens arkiv, ärende med dnr 2014-18178. Fastighetsägaren har i detta ärende lämnat in en skrivelse om utvändiga kulörer. Av skrivelsen framgår att tak behåller röda takpannor.



A two-story yellow house with a dark grey tiled roof. It has several windows with red frames, including a dormer window with a small red balcony. The entrance is covered by a small roof. A white fence and green bushes are in the foreground. A red house is visible in the background.

Gatuvy visar nuläget med svart tak.

Fastighetsägaren har 2022-02-16, genom ombud Mikael Israelsson, uppgett till stadsbyggnadskontoret att de inte har någon förklaring till varför detta inte uppmärksammades eller varför ingen relationshandling togs fram. Däremot avser fastighetsägaren att inkomma med en ansökan om bygglov i efterhand för de svarta takpannor som nu ligger och har legat sedan slutbesked i dnr 2014-18178.

Fastighetsägaren har 2022-06-22 lämnat in en bygglovsansökan i efterhand avseende byte av taktäckningsmaterial från röda takpannor till svarta takpannor, ärende med dnr 2022-10160.

Stadsbyggnadskontoret har i sitt tjänsteutlåtande i ärende med dnr 2022-10160, som har kommunicerats med fastighetsägaren 2022-11-29, redovisat följande bedömning som förslag till beslut om avslag på ansökan om bygglov för byte till svart tak.

Enligt 9 kap. 2§ första stycket punkt 3c PBL krävs det bygglov för yttre ändring som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det aktuella bytet av

A photograph of a yellow house with a dark, gabled roof. The roof is partially covered in snow. The house has red window frames and a red door. A black carport is attached to the front of the house. The house is surrounded by a snow-covered lawn and a black fence. A black car is parked in the carport. A black street lamp is visible in the foreground. A blue parking sign is visible on the left side of the image.

Bild tagen på besiktning 2024-02-15.

Av handlingarna i ärendet framgår att fastighetsägaren bytte taktäckningsmaterial från röda takpannor till svarta takpannor vilket stadsbyggnadskontoret bedömt vara en yttre ändring. Det krävs lov enligt 9 kap. 2 § första stycket punkt 3c PBL för att byta taktäckningsmaterial från röda takpannor till svarta takpannor eftersom byggnadens yttre utseende påverkas avsevärt. Lov har inte beviljats och lov kan inte heller ges i efterhand eftersom åtgärden bedöms vara ovarsamt och förvanskande mot byggnaden och bebyggelseområdet. Mark- och miljödomstolen har i sin dom i mål P 4591-23 daterad 2023-09-08 funnit att bygglov för takbytet från rött till svart på fastigheten Musslan 1 inte kan beviljas i efterhand.

Eftersom byte av taktäckningsmaterial från röda takpannor till svarta takpannor är en bygglovspliktig åtgärd och stadsbyggnadsnämnden 2022-12-15 bedömt att bygglov inte kan ges är takbytet olovligt. Den olovliga åtgärden kan rättas genom att fastighetsägaren tar bort de svarta takpannorna och ersätter dem med matta takpannor i rött tegel. Några uppgifter om att fastighetens ägare, Dental Invest Stockholm Ab, vidtagit rättelse har inte inkommit till stadsbyggnadskontoret.

Föreläggande

Eftersom byte av taktäckningsmaterial från matta takpannor i rött tegel till svarta takpannor är en bygglovspliktig åtgärd och stadsbyggnadsnämnden 2022-12-15 bedömt att bygglov inte kan ges i efterhand, ska taket återställas till det röda taket. Stadsbyggnadskontoret föreslår därför att stadsbyggnadsnämnden ska besluta att förelägga fastighetens ägare, Dental Invest Stockholm Ab, att vidta rättelse. Rättelse ska ske genom att fastighetens ägare tar bort de svarta takpannorna från huvudbyggnadens tak på Äppelviksvägen 10, fastigheten Musslan 1 i Stockholms kommun och ersätter dem med matta takpannor i rött tegel.

För att ett föreläggande ska kunna förenas med vite krävs det att adressaten har faktisk och rättslig möjlighet att efterfölja föreläggandet. Stadsbyggnadskontoret känner inte till att det skulle föreligga några rättsliga hinder för, Dental Invest Stockholm AB, att efterfölja föreläggandet. Dental Invest Stockholm AB saknar inte heller faktiskt möjlighet att efterfölja föreläggandet, då Dental Invest Stockholm AB i egenskap av ägaren till fastigheten, har rådighet över det. Enligt senaste årsredovisning är omsättningen i bolaget år 2022 4 001 000 kronor, vinsten är 408 000 kronor och tillgångar motsvarar summan 35 171 000 kronor.

När ett vite föreläggs ska det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom eller henne att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet ska enligt huvudregeln fastställas till ett bestämt belopp. Om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vitet föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts, eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna. (Se 3 och 4 § lagen [1985:206] om viten.) I doktrin finns uttalanden om att en myndighet kan välja mellan att utsätta en ordinär vitesföreskrift och att använda löpande vite (se Lavin, Viteslagstiftningen, En kommentar, 2022, JUNO Version 3C, kommentaren till 4 § lagen om viten). Det finns dock inget i lagen om viten eller dess förarbeten som skulle innebära ett hinder mot att utforma ett föreläggande med både fast och löpande vite (jfr NJA 2022 s. 934 och prop. 1984/85:96 s. 90 och 91).

Mark- och miljööverdomstolen har i sin dom i mål P 11828-20 daterad 2021-11-18 funnit att i de situationerna när bestämmelserna om preskription gör att det inte går att utfärda ytterligare förelägganden, typiskt sett får anses vara lämpligt att förelägga löpande vite. Den olovliga åtgärden i det aktuella fallet preskriberas i augusti 2025. Om fastighetsägaren väljer att överklaga stadsbyggnadsnämndens beslut finns det risk att nämndens möjlighet att utfärda ytterligare rättelseföreläggande preskriberas under prövning i övre instanser. Det finns därför en uppenbar risk att den som ett vitesföreläggande med fast belopp riktas mot väljer att betala vitet för att undgå en rättelse. Med ett löpande vite behöver nämnden inte utfärda nya förelägganden om det första inte efterlevs. Det möjliggör en längre tid för rättelse.

Fastighetens ägare, Dental Invest Stockholm AB, har under snart två års tid känt till att ändringen av taktäckningsmaterial från rött till svart är olovlig. Stadsbyggnadsnämndens beslut om att avslå ansökan om bygglov i efterhand för byte av tak från rött till svart vann laga kraft 2023-09-30 i och med att mark- och miljödomstolens dom inte överklagats. Fastighetens ägare, Dental Invest Stockholm Ab, har ännu inte självmant tagit bort de olovliga svarta takpannorna och ersatt de med matta takpannor i rött tegel. Med hänsyn till ovanstående bedömer stadsbyggnadskontoret att föreläggandet ska förenas med fast och löpande vite.

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter föreslår stadsbyggnadskontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar enligt beslutsatserna.

Tillämpliga bestämmelser

Av 9 kap. 2 § PBL framgår att det krävs bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att

a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,

b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller

c) *byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.*

Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrift eller beslut som har meddelats med stöd av lagen.

I 11 kap. 27 § tredje stycket PBL anges om ett föreläggande enligt 20§ inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett föreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL förenas med vite. Vitet får inte förvandlas till fängelse. Frågor om utdömande av vite prövas av mark- och miljödomstol.

Av 11 kap. 39 § PBL framgår att Kronofogdemyndigheten får efter ansökan av tillsynsmyndigheten besluta om handräckning för att genomföra en åtgärd

1. som avses i 8 §, eller
2. som avses med ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23, 24 eller 25 § och det inte har förflutit mer än tio år från den överträdelse som föreläggandet avser.

Den tioårsgräns som anges i första stycket 2 gäller inte om överträdelsen är att någon olovligen har tagit i anspråk eller inrett en bostadslägenhet för ett väsentligen annat ändamål än bostadsändamål.

Enligt 2 § VitesL ska ett vitesföreläggande vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer (adressater). Om föreläggandet innebär en skyldighet för adressaten att vidta en viss åtgärd, skall det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt eller inom vilken tidsfrist åtgärden skall vidtas.

Vite får inte föreläggas, om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet.

När vite har förelagts, får nytt vite mot adressaten i samma sak inte föreläggas förrän det tidigare föreläggandet har vunnit laga kraft.

Ett vitesföreläggande skall delges adressaten.

Enligt 3 § VitesL ska när vite föreläggs, det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet skall fastställas till ett bestämt belopp, om annat inte följer av 4 §. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, skall ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

Enligt 4 § VitesL får vite föreläggas som löpande vite om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna. Om vitesföreläggandet innefattar ett förbud eller någon liknande föreskrift eller det annars är lämpligt, kan i stället bestämmas att vitet ska betalas för varje gång föreskriften överträds. Löpande vite får inte tillämpas, om det av någon särskild föreskrift följer att vitet inte får överstiga ett visst högsta belopp.

Sker rättelse innan frågan om ingripande enligt 11 kap. PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden förfaller föreläggandet med vite, enligt 11 kap. 54 § PBL.

Bilagor

- Tjänsteutlåtande avseende avslag av ansökan om lov i efterhand i dnr 2022-10160, godkänt av avdelningschef på stadsbyggnadskontoret och diariefört 2022-11-29.
- Stadsbyggnadsnämndens beslut daterat 2022-12-15, § 39.

- Länsstyrelsen i Stockholms län beslut i ärende 403-2013-2023 daterat 2023-05-15.
- Mark- och miljödomstolens i Nacka dom i mål P 4591-23 daterad 2023-09-08.

SLUT