

Handläggare
Martina Windh**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

**Utvecklande av talan avseende överklagan av
länsstyrelsens beslut gällande
användningsförbud för 3 st lägenheter med
lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501 på
fastigheten Lindbacken 13 i Stockholms
kommun, mål nr. P 7954-19**

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna yttrandet som ett förtydligande till mark- och miljödomstolen avseende stadsbyggnadsnämndens överklagade beslut.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justerat paragrafen.

Sammanfattning

Utveckling av talan avseende överklagan av Länsstyrelsens i Stockholms beslut från den 4 november 2019 med beteckning 4034-22708-2019 avseende användningsförbud för 3 st. lägenheter med lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501 på fastigheten Lindbacken 13.

Länsstyrelsen har ändrat stadsbyggnadsnämndens beslut på så sätt att användningsförbudet upphävs för lägenhet med lägenhetsnummer 1301, 1401 och 1501 på fastigheten Lindbacken 13.

Stadsbyggnadsnämnden vidhåller att det beslut om användningsförbud som stadsbyggnadsnämnden beslutade om den 11 april 2019 ska stå fast.

Ärendeinformation

Fastighetsbeteckning:	Lindbacken 13
Fastighetsägare:	Ab Eesti Maja - Estniska Huset,
Handläggare:	Jesper Magnusson
Beslutsfattare:	Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Bakgrund

Den 18 mars 2019 inkom till stadsbyggnadskontoret i ärende med DNR 2019-04164 en ansökan om bygglov i efterhand gällande tillkomna bostäder, som innefattade att 3 st. lägenheter på plan 3,4 och 5 mot innergården avskilts från befintliga bostäder i fastigheten Lindbacken 13, någon gång under perioden december år 2016 till mars 2017. Lägenheterna har tilldelats lägenhetsnummer 1301 (plan 3), 1401 (plan 4) och 1501 (plan 5).

Vid handläggning av ärendet framkom det att brandsäkerheten för dessa lägenheter inte var godtagbar på grund av att lägenheterna saknade två av varandra oberoende utrymningsvägar. Enligt kontakt med fastighetsägaren den 10 april 2019 har fastighetsägaren uppgett till stadsbyggnadskontoret att det inte finns någon brandstege eller utrymningstrappa mot innergården.

De 3 lägenheterna är idag uthyrda. Fastighetsägaren har uppgivit att hyreskontrakten är skrivna april 2017. Vidare har fastighetsägaren uppgett i mail till stadsbyggnadskontoret från den 13 november 2019 att lägenheterna nu är tomma (ingen bor där nu).

Stadsbyggnadskontoret beslutade den 11 april 2019 på delegation för stadsbyggnadsnämnden, att vid vite om 1 500 000 kr för varje överträdelse, förbjuda fastighetens ägare Ab Eesti Maja - Estniska Huset, att använda del av byggnad i form av tre st. lägenheter med lägenhetsnummer 1301 på plan 3, 1401 på plan 4 och 1501 på plan 5 i byggnaden på Wallingatan 32B på fastigheten Lindbacken 13 på grund av allvarliga brister i brandsäkerheten avseende avsaknad av två av varandra oberoende utrymningsvägar.

Beslutet överklagades av fastighetsägaren, Ab Eesti Maja - Estniska Huset till Länsstyrelsens i Stockholm.

Länsstyrelsen beslutade den 4 november 2019 i ärende med beteckning 4034-22708-2019 att upphäva stadsbyggnadsnämndens användningsbeslut med motiveringen att om beslutet såsom i förevarande fall riktas mot fastighetsägaren ska denne få rimlig tid på sig att ordna så att hyresgästerna faktiskt avflyttar från lägenheterna, enligt 2 § lagen om viten.

Det överklagade beslutet saknar uppgift om inom vilken tid fastighetsägaren ska uppfylla förbudet genom att hyresgästerna ska vara avflyttade från lägenheterna. Beslutet får därmed enligt Länsstyrelsen i Stockholm uppfattas som om att detta ska vara genomfört omedelbart, vilket Länsstyrelsen i Stockholm bedömer som orealistiskt. Ett beslut som avser omedelbart avflyttande borde enligt Länsstyrelsen i Stockholm i så fall ha riktats mot hyresgästerna som haft både faktisk och rättslig möjlighet att följa

förbudet. Vid angivna förhållanden bedömde Länsstyrelsen i Stockholm att det överklagade beslutet inte uppfyller gällande krav i 2 § lagen om viten och därför ska upphävas.

Motivering till detta överklagande

Det är fastighetsägaren som har ansvaret för konsekvenserna av en brand och att hyresgästerna kan komma ut. Det får därför anses rimligt att fastighetsägaren även ansvarar för att lägenheter med brister i brandskyddet inte används. Vidare riskerar ett användningsförbud mot hyresgästerna bli ineffektivt, då lägenheterna skulle kunna hyras ut till nya hyresgäster och därmed skulle användningsförbudet relativt enkelt bli verkningslöst.

Ett förbud mot användning av ett byggnadsverk gäller omedelbart om inte annat anges enligt 11 kap. 33 § och 11 kap. 38 § PBL. Att beslutet gäller omedelbart innebär att den olovliga åtgärden ska upphöra direkt. Trots det tas det i praktiken hänsyn till att vissa åtgärder inte går att upphöra med omedelbart, se Mark- och miljööverdomstolens dom från den 13 december 2018 i mål nr. 9835-17. Det framgår vidare i Mark- och miljööverdomstolens dom från den 13 december 2018 i mål nr. 9835-17 att när ett användningsförbud meddelas på grund av brister i brandskyddet och därför gäller omedelbart, måste förhållandevis höga krav ställas på adressaten att vidta åtgärder utan dröjsmål. Stadsbyggnadsnämnden anser det därmed rimligt att användningsförbudet ska gälla omedelbart, med beaktande av att det föreligger allvarliga brister i brandskyddet i lägenheter med lägenhetsnummer 1301 på plan 3, 1401 på plan 4 och 1501 på plan 5 i byggnaden på Wallingatan 32B på fastigheten Lindbacken 13, vilket kan äventyra människors liv och hälsa.

För att ett beslut ska förenas med vite krävs det enligt 2 § lag (1985:206) om viten att den som användningsförbud riktas mot har både faktisk och rättslig möjlighet att följa beslutet. Stadsbyggnadsnämnden bedömer att Ab Eesti Maja - Estniska Huset, som fastighetsägare har faktisk möjlighet att vidta de åtgärder som ska åtgärdas och civilrättsligt säga upp boende i de aktuella lägenheterna. Stadsbyggnadsnämnden vill upplysa om att fastighetsägaren i dagsläget har tomställt lägenheterna enligt uppgift som inkom till stadsbyggnadskontoret via mail den 13 november 2019.

Om hyresgästerna skulle emotsätta sig avflyttning kan fastighetsägaren ta hjälp av Kronofogden för handräckning. Ab Eesti Maja - Estniska Huset, får vidare antas ha rättslig möjlighet att se till att användningsförbudet efterföljs. Om fastighetsägaren har

vidtagit alla nödvändiga åtgärder och hyresgästen trots det vägrar att flyttat, får den saken beaktas vid utdömande av vitet.

Nämnden vidhåller tidigare meddelad inställning i beslut om användningsförbud med datum den 11 april 2019 på de grunder som där anges med tillägg av ovan.

Vad klaganden i övrigt anfört föranleder inte nämnden att ändra inställning i sak.

Bilagor

1. Länsstyrelsens beslut från den 4 november 2019
2. Stadsbyggnadsnämndens beslut från den 11 april 2019
3. Mail konversation om fastighetsägaren Ab Eesti Maja - Estniska Huset från den 13 november 2019

SLUT