

Kritik mot Byggnadsnämnden i Ekerö kommun för handläggningen av anmälningar om olovlig byggnation m.m.

Anmälan

I en anmälan som kom in till JO den 23 februari 2009 förde AA fram klagomål mot Byggnadsnämnden i Ekerö kommun angående handläggningen av hans anmälningar om bl.a. takbyggen på grannfastigheten. I anmälan anfördes bl.a. följande.

Under år 2000 upptäckte AA att ett antal takkonstruktioner som uppförts på hans grannfastighet ledde till att vatten trängde in i krypgrunden till hans hus. Han anmälde byggnationen till byggnadsnämnden och fick bekräftelse på anmälan den 19 november 2001.

Anmälan ledde inte till någon åtgärd från byggnadsnämndens sida. AA följde därför upp anmälan med ett antal telefonsamtal under åren 2004 och 2005 samt med ett besök under 2006. Han fick besked att man skulle titta på ärendet men det hände ingenting. AA gav då in en ny anmälan som bekräftades den 9 juni 2006. Vid det laget hade det trängt in vatten i krypgrunden, vilket medfört att trossbotten hade möglat.

Därefter hörde AA ingenting om anmälningarna förrän han den 26 november 2008 blev ombedd att yttra sig över en bygglovsanmälan avseende grannfastigheten. Han yttrade sig den 10 december 2008 och han har inte hört något sedan dess.

Utredning

JO inhämtade handlingar i ärendet från Byggnadsnämnden i Ekerö kommun.

Därefter anmodades Byggnadsnämnden i Ekerö kommun att göra en utredning och yttra sig över anmälan.

I yttrandet anfördes huvudsakligen följande.

Ärendebeskrivning

Anmälan avser Stadsarkitektkontorets handläggning av klagomål från AA på fastigheten S 1:259, dnr 2001.1080 beträffande uppförda tak över innergård på grannfastigheten S 1:258, Klevbergsvägen 167 resp. 165.

Byggnaderna, uppförda på kryppgrunder, har uppifrån sett U-form med en innergård i mitten. Hela området uppfördes i slutet av 1960-talet.

Anmälan inkom per telefon till Stadsarkitektkontoret 2001-11-13, dnr 2001.1080. Bekräftelsebrev skickades 2001-11-19. Anmälaren påtalade att de uppförda taken medförde att denne hindrades att måla om sin fasad.

Skriftlig anmälan inkom 2006-06-08. Bekräftelsebrev skickades 2006-06-09. Anmälaren påstår nu att de uppförda taken förorsakar vatteninträning in i bostadshusets kryppgrund på grund av gårdstakens vattenavrinning, som förorsakat mögelskador på golvbjälklaget. Ett mindre tak (placerat mot norr mellan bostadshusen), som påstås ha förorsakat vatteninträning in i grunden på norrsidan, har dock nedmonterats.

Besiktning utfördes av kontoret 2008-04-24 på S 1:258. Kontoret kunde inte bedöma om vatten har trängt in i kryppgrunden på S 1:259 eller ej.

Ägaren till S 1:258 har erbjudit sig att anlita på egen bekostnad en av båda ägarna godkänd oberoende besiktningsman för kontroll av påstådda vatten- och mögelskador på S 1:259. Ägaren till S 1:258 påstår att anmälaren ej har hört sammat erbjudandet.

Taken till alla byggnader med innergårdar avvattnas genom ett (1st) stuprör, som leds ner i innergårdsmarken, som består av singel och makadam. Undergrunden består av lera med grundläggningsdjup av 0.5 - 25 m. Avvattningen från innergården är för närvarande okänd.

Bygglov saknades för entrétaket på fastigheten S 1:258. Kontoret uppmanade ägaren till S 1:258 att söka bygglov i efterhand för bl. a. entrétaket. Grannehörande skickades till AA, S 1:259, för yttrande om entrétaket. Ägaren kunde ej acceptera att entrétaket hade uppförts mellan byggnaderna på grund av risken för vatteninträning i den södra delen av kryppgrunden.

Bygglov (2009-02-11 dnr 2008.683) beviljades ej för entrétaket. Sökanden anmodades att nedmontera entrétaket, som numera är nedmonterat. Bygglovbeslutet enligt ovan har för kännedom också skickats till anmälaren AA.

Stadsarkitektkontorets bedömning

AA, S 1:259, ansåg att de uppförda taken på innergården enligt anmälan 2001-11-13, dnr 2001.1080 omöjliggjorde underhållsarbete på fasaden vänd mot innergården till S 1:258.

Kontoret bedömde, som resultat av besiktningen 2008-04-24, att endast entrétaket, som är numera nedmonterat, kunde utgöra hinder för underhållsarbete på gårdsfasaden mot S 1:258. Anmälan, dnr 2001.1080 avskrevs därför 2009-02-24.

Den skriftliga anmälan 2006-06-08 avsåg att de uppförda innergårdstaken förorsakade vatteninträning in i bostadshusets kryppgrund på grund av gårdstakens vattenavrinning, som förorsakat mögelskador på golvbjälklaget. Det befintliga gårdstaket avvattnas genom det ursprungliga stupröret. Ett mindre skyddstak (ca 2 kvm), som monterades över en år 2001 installerad lyftplatta med anledning av beviljat bostadsanpassningsbidrag för en rullstolsburen person i hushållet, avvattnas på innergården genom ett separat stuprör. Kontoret bedömer att synpunkterna från AA om vatteninträning in i kryppgrunden med påstådda fukt- och mögelskador i sin bostad är en fråga som ligger inom respektive fastighetsägares ansvarsområde.

AA kommenterade remissvaret och anförde bl.a. att byggnadsnämnden fortfarande inte hade svarat på hans anmälan från 2001 om klagomål på takkonstruktion och plank.

Rättslig reglering

Enligt 10 kap. 1 § plan- och bygglagen (1987:10), PBL, ska en byggnadsnämnd ta upp frågan om påföljd eller ingripande så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i lagen eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av bestämmelserna i lagen. När en åtgärd som kräver bygglov, rivningslov eller marklov har vidtagits utan lov, ska byggnadsnämnden se till att det som har utförts blir undanröjt eller på annat sätt rättat, om inte lov till åtgärden meddelas i efterhand.

JO har i flera tidigare beslut (se t.ex. JO 1990/91 s. 337) uttalat att en byggnadsnämnd är skyldig att behandla en begäran från en fastighetsägare om ingripande enligt 10 kap. PBL mot åtgärder på en grannfastighet och att meddela ett beslut i saken. Detta gäller oberoende av om nämnden kan anses skyldig att ingripa enligt 10 kap. 1 § PBL. Ett sådant ärende ska avslutas genom ett formligt beslut som ska åtföljas av en fullföljdshänvisning.

Varje ärende där någon enskild är part ska vidare enligt 7 § förvaltningslagen (1986:223) handläggas så enkelt, snabbt och billigt som möjligt utan att säkerheten eftersätts. När ett ärende anhängiggjorts hos en myndighet kommer det an på denna att driva fram ärendet till ett avgörande.

Bedömning

JO:s granskning är av rättslig art och avser främst kontroll av att domstolar och myndigheter har följt de regler som gäller för förfarandet. JO kan inte ändra eller upphäva domstolars eller myndigheters domar eller beslut. JO:s granskning har således inte avsett byggnadsnämndens bedömning av bygglov m.m. utan endast handläggningen av AA:s anmälningar.

Av utredningen har framkommit att AA den 13 november 2001 anmälde till byggnadsnämnden att hans granne hade byggt tak över sin innergård. Anmälan diariefördes och bekräftelse skickades till AA. Den 8 juni 2006 inkom AA med en ny anmälan som diariefördes i samma ärende. Denna anmälan gällde bl.a. att grannarna låtit övertäcka ett öppet mellanrum mellan deras hus samt att taken över innergården förorsakade vatteninträning i bostadshusets kryppgrund. AA hemställde att överbyggnaderna omedelbart skulle tas bort. Grannfastigheten besiktigades den 24 april 2008 och ägaren uppmanades att söka bygglov för bl.a. ett entrétak. AA yttrade sig över bygglovsanmälan den 12 december 2008.

Den 11 februari 2009 fattade byggnadsnämnden beslut gällande grannfastigheten. Nämnden beviljade bygglov för ett förråd samt ålade ägaren att montera ned entrétaket och betala byggnadsavgift. Beslutet var formligt och delgavs AA den 25 februari 2009.

I en dagboksanteckning den 24 februari 2009 angavs att AA:s anmälan såvitt avsåg tak över innergården skrevs av. Motiveringen härför var att det enda tak som kunde begränsa hans åtkomst till fasaden var entrétaket, vilket skulle nedmonteras enligt tidigare beslut.

AA måste genom sina anmälningar anses ha anhängiggjort ärenden hos byggnadsnämnden enligt 10 kap. PBL. Några synbara utredningsåtgärder vidtogs inte från det att hans första anmälan inkom, den 13 november 2001, till dess att besiktningen utfördes i april 2008. Däremellan hade AA dels kommit in med en ny skrivelse dels vid ett flertal tillfällen efterfrågat hur handläggningen fortskred. Slutliga beslut fattades först under februari 2009.

Det är självfallet oacceptabelt att ett av en enskild anhängiggjort ärende inte handläggs eller prövas under så lång tid. Någon godtagbar förklaring till dröjsmålet har inte framkommit. Även när det gäller beslutet om avskrivning har handläggningen varit bristfällig. Byggnadsnämndens ställningstagande, att ärendet skulle skrivas av, borde ha kommit till uttryck genom ett formligt beslut, med fullföljds hänvisning, som skulle ha delgivits AA. Byggnadsnämnden förtjänar således kritik för sin handläggning av ärendena.