

Från: [Marcus Gunnarsson](#)
Till: [Post.SBK.Bygglov](#)
Ärende: VB: Yttrande ärende L 2015-001100 (plan 2 och 3)
Datum: den 28 februari 2020 11:46:18

Från: Johanna Stenmann

Skickat: den 28 februari 2020 11:37

Till: Marcus Gunnarsson

Ämne: Yttrande ärende L 2015-001100 (plan 2 och 3)

Hej,

Jag skriver till er som ombud för Emera Döbeln AB ("Emera") och med anledning av ovan rubricerat ärende. Ni har i brev av den 2020-01-10 redogjort för omständigheter som Stadsbyggnadskontoret anser talar för att en byggsanktioneringsavgift ska utfalla. Emera har getts tillfälle att yttra sig över omständigheter som kan påverka den fortsatta handläggningen av ärendet.

Stadsbyggnadskontoret har i juni månad 2019 upprättat ett ärende om olovlig åtgärd på plan 2 och 3 i på fastigheten med anledning av att det inte beviljats start- eller slutbesked i bygglovsärendet L2015-001100.

Emera äger fastigheten. I fastigheten bedrivs skolverksamhet, verksamheten bedrivs av Drottning Blankas Gymnasieskola AB, 556566-8794 ("Skolan"). Inför Skolans tillträde till lokalerna krävdes en ombyggnad av lokalerna. Byggnaden hade tidigare inrymt kontorsverksamhet och Skolan åtog sig att stå för anpassningen av lokalerna till skolverksamhet. Åtagandet innebär att Skolan självständigt höll i planering, projektering, utförande samt stod samtliga kostnader för arbetena. Av hyreskontraktet framgår att Skolan ska bekosta alla nödvändiga anpassningar för Skolans verksamhet samt vad avser myndighetskrav att det åligger Skolan att på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som av byggnadsnämnd, miljö och hälsoskydds-nämnd, brandmyndighet eller annan myndighet krävs för lokalens nyttjande för avsedd användning vid tillträdesdagen.

Stadsbyggnadskontoret har mot bakgrund av ovan riktat ärendet mot fel part och ska istället kommunicera med Skolan som är den som har haft ansvaret för de ombyggnadsarbeten som vidtagits i fastigheten. Emera är medveten om att det för Stadsbyggnadskontoret enligt Plan- och bygglagen alltid är möjligt att rikta krav mot fastighetsägaren och att det för Stadsbyggnadskontoret inte alltid är möjligt att inledningsvis bedöma vem som ska ansvara för vidtagna eller inte vidtagna åtgärder. När det gäller byggsanktionsavgift kan den dock även tas ut av den som begått överträdelsen eller som har fördel av överträdelsen, vilket alltså i det nu aktuella ärendet är Skolan.

Ombyggnadsarbetena genomfördes med Skolan som byggherre. Byggherren är ofta fastighetsägaren men kan även vara en brukare av fastigheten, som i nu aktuellt ärende där det är Skolan som är byggherre och därmed ansvarig för att uppfylla gällande regelverk.

I Plan- och bygglagen definieras en byggherre som "den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten". Byggherren ansvarar för att se till att alla bygg-, rivnings- och markåtgärder genomförs enligt gällande föreskrifter, såsom att de tekniska egenskapskraven uppfylls, att åtgärderna kontrolleras samt att hela byggprocessen kvalitetssäkras. Byggherren ansvarar även för att ansöka om och följa erforderliga myndighetstillstånd.

Byggherren bär det fulla ansvaret för att byggverksamheten och den färdigställda byggnaden eller lokalerna uppfyller gällande föreskrifter och att tillsyn och kontroll genomförs på ett riktigt sätt.

Skolan upprättade och ingav, genom arkitekt Olof Meiby på Meiby Ark & Design AB, en ansökan

om bygglov för våning 2 och 3 i Vita Huset. Bygglov L2015-001100 beviljades av Stadsbyggnadskontoret den 17 juli 2015. Efter att Skolan utfört de planerade ombyggnadsarbetena startade skolverksamheten i lokalerna den 15 augusti 2015. Emera har inte på något sätt, annat än som just ägare av fastigheten i vilken lokalerna finns, varit inblandad i de ombyggnadsarbeten som utfördes innan skolverksamheten påbörjades. Skolan har på egen hand ombesörjt bygglovshandlingar, beviljats bygglov, betalat såväl arkitektens arbete som kommunens avgifter för bygglovet, anlitat entreprenörerna som utfört arbetena och även stått samtliga kostnader i förbindelse med arbetena.

Emera är av den bestämda uppfattningen att det av hyresavtalet framgår klart och tydligt att det är skolan som agerat som och varit byggherre för de ombyggnadsarbeten som utförts och att det därmed är Skolan som framledes ska kommunicera med Stadsbyggnadskontoret samt ansvara för en eventuell sanktionsavgift.

Vid kontakter med Skolan har även framkommit att de delar Emeras uppfattning att ansvaret för föreläggandet som är meddelat ligger på Skolans ansvar förutsatt att det inte finns någon koppling till det tidigare interimistiska slutbeskedet som ställdes ut för den anpassning som fastighetsägaren ansvarade för (våning 1).

Om någonting är oklart eller om det efterfrågas fler upplysningar, vänligen kontakta mig.

Med vänlig hälsning

Johanna Stenmann

Johanna Stenmann

Advokat

ENCKELL ADVOKATBYRÅ

T +46 70 595 80 67

M johanna@enckelladvokatbyra.se

A Södergatan 28, 211 34 Malmö

W www.enckelladvokatbyra.se

Enckell Advokatbyrå AB - Reg.No. 556909-1167

This e-mail, which is being sent from a law firm, is confidential and may contain legally privileged information. If you are not the intended recipient, please inform the sender immediately by reply e-mail and delete this e-mail including any attachments