

Utlåtande till Åbo förvaltningsdomstol gällande besvär över bygg- och miljönämndens beslut om att upphäva åtgärdstillstånd för avfallstak

Bygg- och miljönämnden 23.08.2023
1618/10.03.00/2022

Beredare

Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916
fornamn.efternamn@pargas.fi

Åbo förvaltningsdomstol har begärt utlåtande angående Asunto Oy Hessundin Kuusikkos besvär över bygg- och miljönämndens beslut [5.4.2023 § 56](#) om att häva tillståndsingenjörens beslut 2022-920 om beviljande av åtgärdstillstånd för byggande av avfallstak på fastigheten 445-444-2-60 p.g.a. otillräcklig utredning om besittningsrätt till den planerade placeringen av avfallstaket.

Utlåtandet skulle inlämnas senast 23.6.2023. Förvaltningsdomstolen har beviljat tilläggstid för givande av utlåtande till 31.8.2023.

Besvär och yrkanden

Asunto Oy Hessundin Kuusikko yrkar på att förvaltningsdomstolen häver bygg- och miljönämndens beslut om att häva åtgärdstillståndet så att åtgärdstillståndet åter träder i kraft.

Som motivering till kravet framför bostadsbolaget i första hand att [REDACTED] inte har haft rätt att söka ändring i ärendet eftersom placeringen av avfallstaket inte direkt påverkar deras rätt, skyldighet eller fördel. De har inte heller enligt bostadsbolaget någon annan grund för sin rätt att söka ändring. Avfallstaket är ämnat att placeras på bostadsbolagets mark och på det område som är i bostadsbolagets besittning.

Bostadsbolaget och makarna [REDACTED] har olika syn på besittningsområdena och var gränserna går. Enligt bostadsbolaget kan makarna [REDACTED] föra ärendet till tingsrätten för avgörande och samtidigt kräva förbud att verkställa byggandet tills ärendet är avgjort och har vunnit laga kraft. Eftersom [REDACTED] har andra metoder för att trygga sitt rättsskydd så har de inte enligt husbolaget någon rätt att söka ändring i tillståndsbeslutet.

Enligt besvären kan makarna [REDACTED] inte heller ha rätt att söka ändring i beslutet på antagandet om att det i teorin är möjligt att man kommer att färdas genom det område som är i ändringssökandenas besittning. Enligt besvären har staden till denna del grundat sitt avgörande på fel tolkning. Enligt besvären har det på bolagsstämman 6.6.2022 konstaterats att alla bostäder når avfallstaket via Skråbbovägen. Nu framför man i besvären att det också är möjligt att nå avfallstaket via husens B3, B4 och C5 besittningsområden och att det även finns en 3-4 meter bred gång för att färdas bredvid A1 husets garage.

Bostadsbolaget anser att de har inlämnat tillräcklig utredning över besittningsrätten till området. Avfallstaket ska placeras 5 meter från A-husets garage, ett område som enligt bostadsbolaget klart är i bolagets besittning enligt bolgasordningens kartbilaga.

Enligt bostadsbolaget är det ostridigt att kartan över besittningsområdena inte är exakt när det gäller avstånden mellan husen och garagebyggnaderna. I besvären framför bolaget sedan sin syn på hur kartan över besittningsområdena ska tolkas.

Enligt besvären har staden grundat sitt beslut på den karta som [REDACTED] har lämnat in som stöd för sin syn på besittningsområdena och som enligt bostadsbolaget är felaktig.

Bostadsbolaget anser att staden borde ha förkastat rättelseyrkandet p.g.a. ändringssökandenas felaktiga utredning.

Svar till yrkandena i besvären

En aktieägare har ingen automatisk rätt att söka ändring i ett tillståndsbeslut som beviljats ett husbolag, utan den avgörs från fall till fall. I detta fall har nämnden ansett att makarna [REDACTED] har rätt att söka ändring p.g.a. att det är sannolikt att bostadsbolagets gemensamma avfallstak skulle placeras på det område som är i Silanteräs besittning.

Åtgärdstillståndet beviljades ursprungligen på basen av de handlingar som bostadsbolaget inlämnat (= situationsplanen) och med antagandet om att området där det gemensamma avfallstaket är planerat att placeras är i bolagets besittning. Bostadsbolaget hade inte inlämnat någon information om att de har delat upp besittningsrätten gällande gårdsområdena. Om det varit känt hade tillståndet inte beviljats innan besittningsrätten till området varit ordentligt utredd.

Enligt § 131 i markanvändnings och bygglagen ska till ansökan bifogas en utredning om att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen. Denna utredning ska vara obestriddig. Det är inte byggnadstillsynen uppgift att tolka oklar besittningsrätt. Bolagsordningens kartbilaga stämmer inte överens med verkligheten när det exempelvis gäller avståndet mellan bostadsbyggnaderna och garagen. Detta betyder att man blir tvungen att tolka kartan. Så länge som inte alla är överens om tolkningen kan inte besittningsrätten till området anses obestriddig. Av den orsaken beslutade bygg- och miljönämnden begära en uppdaterad och av aktieägarna godkänd utredning över besittningsrätterna på området, i praktiken en uppdaterad kartbilaga. Bolaget valde trots nämndens uppmaning att inte lämna in någon uppdaterad kartbilaga.

Handelsregisteruppgifterna är offentliga för alla, därmed också bolagsordningar med bilagor. Var och en har rätt att få ta del av de uppgifter som antecknats i registret. Det betyder att det vore viktigt att uppgifterna i registret skulle vara uppdaterade, tillförlitliga och motsvara verkligheten.

Bostadsbolaget verkar inte heller ha hållit några områden för färdande på gårdsområdet i sin besittning, inte ens för vägen. I besvären meddelar man nu att alla kan nå avfallstaket via Skråbbovägen eller via de övriga husens besittningsområden. Det framgår dock inte av protokollet från det möte man hänvisar till. Det är ändå sannolikt att man går den kortaste vägen med sin soppåse, d.v.s. över det område som är i [REDACTED] besittning. Om man har tänkt sig att använda Skråbbovägen för att ta sig till avfallstaket hade man lika gärna kunnat flytta avfallstaket några meter norrut för att säkert hålla sig på det område som är i bostadsbolagets besittning eftersom det finns rum för det. Då hade byggnadsarbeten kunna påbörjas omedelbart.

Nämndens beslut grundar sig inte på makarna [REDACTED] tolkning av besittningsrätten till områdena. Den visar ändå att eftersom det finns rum för tolkning att besittningsrätten inte är obestriddig. Silanteräs tolkning där byggnaderna hålls inom sina egna områden är minst lika sannolik som

bostadsbolagets tolkning där huvudbygganderna åker in på varandras besittningsområden.

I och med att husbolaget inte trots nämndens begäran inlämnade någon uppdaterad utredning över besittningsrätten beslöt nämnden godkänna rättelseyrkandet och förkasta åtgärdsstillståndet p.g.a. otillräcklig utredning av besittningsrätten.

Bilaga	Besvär 11.5.2023
Kompletterande material	Åbo förvaltningsdomstols begäran om utlåtande 24.5.2023 Förteckning över handlingar som inlämnas till förvaltningsdomstolen
Föredragande	Ledande byggnadsinspektör Sanna Simonen, tfn 050 596 2642 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Bygg- och miljönämnden ger utredning ovan som sitt utlåtande och hänvisar också till nämndens tidigare behandling av ärendet 5.4.2023 § 56.
Beslut	Förslaget godkändes. _____
Delgivning	Åbo förvaltningsdomstol, tillståndsingenjören, byggnadstillsynen