

TILL HELSINGFORS HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOL**BESVÄR****Överklagat beslut :**

Åbo Förvaltningsdomstol avvisar utan prövning besvären
över bygg- och

miljönämndens beslut 8.11.2023 § 154.

Förvaltningsdomstolen avslår besvären över bygg- och
miljönämndens beslut

8.11.2023 § 155.

Förvaltningsdomstolen avslår [REDACTED]
[REDACTED]

rättegångskostnadsyrkande.

Ändringssökande :

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

YRKANDEN

Ändringsökanden yrkar att Åbo Förvaltningsdomstols beslut ändras så att bygg- och

miljönämndens beslut 8.11.2023 § 154 förkastas och [REDACTED]
[REDACTED] rättegångskostnadsyrkande beviljas.

Ändringssökanderna yrkar därtill på ersättning för sina rättegångskostnader i förvaltningsdomstolen och Högsta Förvaltningsdomstolen. Storleken av kostnaderna anges senare.

GRUNDER

Grunder för ändringsyrkandena

Åbo Förvaltningsdomstols beslut är lagstridigt och oriktigt på följande grunder :

1. Området (med fastighetsbeteckning 445-662-878-3) är en samfällighet och ett LV område enligt generalplan som är ämnat för delägarna som tillandningsplats och förtöjningsplats för delägarnas batar. Det är ett samfällt jordområde som inte kan hyras ut av ett fiskelag. Jordområdet består av 81 delägare. Ingen form av hyresavtal kan vinna laga kraft med sökanden utan besittningsrätt.
2. Till ansökan om bygglov skall en utredning fogas enligt paragraf 131 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen om att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen.
3. Oskäligt men för grannarna och risk för miljöförstörelse. Området är för litet för en dylik verksamhet och kan ej jämföras med en gästhamn.

NÄRMARE REDOGÖRELSE

1. Byggplatsen (med fastighetsbeteckning 445-662-878-3) är en samfällighet och ett samfällt jordområde som inte kan hyras ut av ett fiskelag.

Området är ett LV område för delägarnas båtar och fiskebåtar. Det är inte ett RT område för verksamhet som camping och ställplatser för husvagnar. Delägarlaget vid delägarmötet för en uthyrning av samfälligheten var icke-konstitutionellt och saknade juridisk rättighet att rösta. Det samfälliga jordområdet består av 81 delägare. Besluten som gjordes är ogiltiga och därför kan inte någon form av hyresavtal vinna laga kraft i enlighet med paragraf 131 moment 1 i Markanvändningslagen till ansökan om bygglov. Byggrätten saknas, vilken enligt markanvändningslagen paragraf 130 moment 1 krävs för ett bygglovstillstånd. Ett hyresavtal är inte detsamma som en besittningsrätt. Åtgärdstillstånd kan inte beviljas för en privat markverksamhet på ett LV område. Åtgärdstillståndet grundar sig på ogiltigt beslut.

Förvaltningsdomstolen hävdar att med åtgärdstillstånd inte kan besittningsrätt avgöras. Besittningsrätten är en grundförutsättning för att ett åtgärdstillstånd skall beviljas. I detta fall har byggnämnden beviljat åtgärdstillstånd utan att sökanden hade lagenlig besittningsrätt, vilket byggnämnden själva konstaterade som oriktigt befarande från nämndens sida. Förvaltningsdomstolen har inte tagit byggnämndens konstaterande i beaktande, utan förbiser det och menar att ett hyresavtal skulle vara giltigt som besittningsrätt. Det går inte enligt lagen att upprätta ett hyresavtal utan en besittningsrätt, vilket även byggnämnden hade konstaterat, med de gav ändå åtgärdstillstånd, vilket är lagstridigt och vilket förvaltningsnämnden förbisåg i sitt beslut. De 81 delägarna i Samfälligheten har delad besittningsrätt enligt sin procentandel i samfälligheten. I paragraf 28a i samfällighetsbalken står det bl.a "Är det på grund av områdets användningsändamål inte möjligt för alla delägare att tillgodogöra sig området i en utsträckning som motsvarar deras behov, skall nyttjandet av området ordnas i förhållande till andelarna genom överenskommelse eller på det sätt som delägarlaget beslutar om." Det finns 81 delägare med nyttjanderätt till samfälligheten i enlighet med sina andelar, vilkas

rättigheter bör ingå i ett eventuellt avtal gällande det samfälliga markområdet.

Detta bortser både Byggnämnden och Förvaltningsdomstolen från i sina beslut om åtgärdstillstånd, vilket strider mot samfällighetens delägars rättigheter.

2. Till ansökan om bygglov skall en utredning fogas enligt paragraf 131 paragraf 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen om att sökanden har besittningsrätt till byggplatsen.

Det bör understrykas i sammanhanget att det handlar om en samfällighet och inte en byggplats. I generalplanen har campingplatser den verksamhet som sökanden tänkt bedriva beteckningen RT inte LV. Detta är en Samfällighet med beteckningen LV område som ägs av 81 delägare.

Utredningen för ansökan om bygglov skulle i det här fallet bestå av ett hyresavtal som enligt förvaltningsdomstolen skulle räcka som bevis för besittningsrätt. Detta står det inte skrivet som gällande villkor i lagen för bygglov och markanvändningslagen paragraf 130 1 mom och paragraf 130 2 mom. Ett hyresavtal ger inte privatpersoner besittningsrätt till en samfällighet. Hyresavtalet i detta fall är dessutom upprättat av ett fiskelag utan juridisk rättighet.

-Medelby samfällighet är Hyresvärd i hyresavtalet. Fo-numret till Medelby samfällighet går till Medelby fiskelag som inte har rättighet att fatta beslut om markområden, utan enbart om vattenrättigheter.

Förvaltningsdomstolen hävdar att ärendet är av privaträttslig natur. När det handlar om stadens byggnämnd och ett fiskelag som är en förening, saknas det direkt indikation på att det skulle vara ett privaträttsligt ärende. Fiskelaget har, utan juridisk rättighet, gjort ett beslut i Samfällighetens namn, en samfällighet som består av 81 delägare. Fiskelaget har inte gjort ett privaträttsligt beslut som privatpersoner utan som en förening. Förvaltningsdomstolen nämner löst att kanske byggnadsingenjören trodde att sökanden hade besittningsrätt eftersom sökanden hade ett hyresavtal. Byggnadsingenjören gör enbart en bedömning om platsen på uppdrag av byggnämnden. Byggnadsingenjören var medveten om att det är ett LV område, men det är inte han som tar beslutet, utan det gör byggnämnden i Pargas som hade gett byggnadsingenjören i uppdrag att

granska området. Vad byggnadsingenjören tänkte eller inte tänkte saknar betydelse i sammanhanget.

Sökanden består av privatpersoner utan rättighet till användning av samfälligheten, deras ansökan går emot samfällighetens syfte, vilket är att samtliga 81 delägare har rätt att använda samfälligheten som t ex landbrygga. Samfälligheten är inte ämnad enligt samfällighetsbalken för privat verksamhet, utan det är enligt generalplan ett LV område som är till för småbåtslandgång och tillandningsbrygga för samfällighetens delägars båtar och fiskebåtar. Det är inte ett RT område för camping och husvagnar. I generalplan för denna samfällighet ingår inte RA och RM område. Man kan inte bygga sommarstuga på ett samfällt LV område, vilket förvaltningsdomstolen ansåg att vore möjligt i sitt beslut.

3. Förvaltningsdomstolen förnekar riskerna med en oövervakad camping och ställplats för husvagnar.

Förvaltningsdomstolen har underlåtit att beakta omfattningen av den märkbara brandrisken och inbrottsrisken vid en oövervakad camping och ställplats för husvagnar samt de potentiella följderna för miljöförstöringen.

Besökarna har, enligt utförd granskning av bl.a Nagu för dylika områden, grillar och spritkök med sig och tömmer oftast sina toaletter, enligt statistiken för miljöförstöring vid dylik verksamhet, direkt i vattnet. Eftersom området är litet, rör sig på besökarna på en dylik verksamhet runt omkring i området och på de intilliggande gårdarna. Den tänkta verksamheten skulle dra till sig olika grupper av människor som inte respekterar varken skärgården eller det intilliggande bosättningsområdet. Förvaltningsdomstolen skriver att åtgärdstillståndet gäller enbart kortare tiders användning av verksamheten. Hur tänker de då? Campingen skulle finnas där hela tiden oövervakad och innebära en klar riskfaktor för omgivningen och den angränsade boningsområdet.

Förvaltningsdomstolen anser vidare att störningar orsakade av en caravan och camping verksamhet inte är en sådan oläglig angelägenhet som nämns i paragraf 135 i markanvändnings och bygglagen. Det handlar om ett LV område med enbart verksamhet till havs där samfälligheten ägas av 81 delägare där varje delägare besittningsrätt till området. Det saknar dock betydelse hur en dylik verksamhet skulle påverka omgivningen och grannarna eftersom området är en samfällighet och ett LV område där den tilltänkta verksamheten skulle strida mot samfällighetens funktion och delägarnas rättigheter.

En caravanplats verksamhet idkas enligt praxis på privat område, inte på en samfällighet som är ett LV område, utan insyn mellan två näraliggande bostadshus.

Det hör till varje medborgares rättigheter i Finland att kunna bo i sitt hem i trygghet, vilket byggnämnden och förvaltningsdomstolen bortsett ifrån i sina beslut.

Sammanfattning:

Byggnämnden i Pargas har gett åtgärdstillstånd för en verksamhet som saknar laglig rätt att verka enligt generalplan för denna samfällighet eftersom det är ett LV område.

Beslutet överklagades till Förvaltningsdomstolen. Förvaltningsdomstolen kringgick faktum och försökte finna lösningar och motiveringar till byggnämndens beslut. Förvaltningsdomstolens beslut går emot de lagar som gäller syftet med samfälligheten. Dessa lagar tar bort byggnämndens rättighet att besluta gällande ett bygglov för ett LV område.

Förvaltningsnämnden hävdade att det är ett privaträttsligt ärende. Fiskelaget hade uppgjort ett hyresavtal med sökanden utan juridisk befogenhet och utan att sökanden hade besittningsrätt till fastigheten. Fiskelaget får enbart göra beslut gällande vattenrättigheterna. Byggnämnden i Pargas medgav att det var lagstridigt att ge bygglov och åtgärdstillstånd utan att sökanden hade besittningsrätt, men gav åtgärdstillstånd i alla fall. Byggnämnden tog vid sitt beslutsgivande inte i beaktande att det handlade om ett LV område där inget bygglov kan ges för en dylik verksamhet.

Det finns regler gällande ett samfällt område, vilka har förbisetts av både byggnämnden i Pargas och Förvaltningsdomstolen i Åbo.

Detta ärende behöver prövas i Högsta Förvaltningsdomstolen eftersom besluten som tagits är lagstridiga.

Det ovannämnda utvisar att nämndens och förvaltningsdomstolens beslut är lagstridiga.

Vänligen observera bifogade bilagor i ärendet.

Houtskär den 27.11.2024

Högaktningsfullt,

Markägare

Livstids nyttjanderättsinnehavare

Tel :

E-post :

Adress :

Bilagor :

1. Åbo förvaltningsdomstolens beslut
2. Besvärsanvisning
3. Besväret skrivet av Bertil Zetter som skickades in till Förvaltningsdomstol
4. Bygg och miljönämndens ifrågavarande beslut
5. Fastighetsregisterutdrag för Jordområdet
6. Fiskelagets protokoll med kallelse
7. Karta
8. Hyresavtal