



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060302

DOM
2024-12-20
Stockholm

Mål nr
P 2369-24

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-02-01 i mål nr P 6161-23, se bilaga A

PARTER

Klagande

R.A.C.M.

Motpart

Samhällsbyggnadsnämnden i Älvkarleby kommun

SAKEN

Föreläggande att vidta underhållsåtgärder m.m. på fastigheten X i Älvkarlebys kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 2137417

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN M.M.

R.A.C.M. har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens föreläggande. I andra hand har han yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska jämka vitesbeloppets storlek samt förlänga den tidsfrist inom vilken förelagda åtgärder ska ha utförts. Han har anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna.

Samhällsbyggnadsnämnden i Älvkarleby kommun (nämnden) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom. Nämnden har anfört detsamma som i underinstanserna med i huvudsak följande tillägg. Mark- och miljödomstolens bedömning att taket inte har brister är felaktig. Skador på takfotsbrädor och puts på sydvästra fasaden beror på vattenläckage från taket. Om taket inte åtgärdas kommer nya fuktskador att uppstå. Reparation av det grundläggande väderskyddet bör därför ingå i föreläggandet. Den angivna tiden om 8 månader för att åtgärda bristerna bedöms som skälig och möjliggör att åtgärderna kan utföras under lämplig säsong.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Prövningsramen i Mark- och miljööverdomstolen är begränsad till frågan om föreläggandet ska upphävas eller ändras i enlighet med vad R.A.C.M. har yrkat. Nämnden har inte överklagat domen och domstolen kan därmed inte inkludera de ytterligare åtgärder som nämnden i sin svarsskrift anfört bör ingå i föreläggandet.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i underinstansernas bedömning att byggnaden och tomten behöver åtgärdas vad gäller skador i putsen, infärgning av lagningen, montering av takfotsbrädor samt avlägsnandet av föremål på fastighetens sydvästra del. Det har således funnits fog att meddela föreläggandet i förhållande till dessa åtgärder.

Av praxis framgår att det ställs höga krav på precision och tydlighet i ett vitesföreläggande. Föreläggandets adressat ska ha fått sådan information om vilka krav som ställs att denne har möjlighet att efterkomma föreläggandet. Informationen ska i första hand förmedlas genom själva föreläggandet, som tydligt ska ange vad den förelagde ska göra för att undgå vitespåföljden. (Se t.ex. RÅ 1990 ref. 39 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 19 december 2013 i mål nr P 4206-13.)

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det är möjligt för R.A.C.M. att utläsa vilka åtgärder som han behöver vidta enligt de punkter i föreläggandet som kvarstår efter länsstyrelsens och mark- och miljödomstolens prövning (första och andra punkten i föreläggandet samt delar av sjätte punkten). Föreläggandet i de delar som kvarstår uppfyller därmed kravet på tydlighet. Mark- och miljööverdomstolen instämmer vidare i mark- och miljödomstolens bedömningar avseende vitesbeloppets storlek och den tidsfrist inom vilken åtgärderna ska ha utförts.

Mark- och miljööverdomstolens ställningstaganden innebär att det saknas skäl att ändra mark- och miljödomstolens dom och överklagandet ska därmed avslås.

Domen får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Malin Wik och Åsa Hanna, referent, tekniska rådet Inger Holmqvist och hovrättsrådet Helen Blomberg.

Föredragande har varit hovrättsfiskalen Erik Bernander.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2024-02-01
meddelad i
Nacka

Mål nr P 6161-23

PARTER

Klagande
R.A.C.M.

Motpart
Samhällsbyggnadsnämnden i Älvkarleby kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut den 26 juli 2023 i ärende nr 403-3702-2023, se bilaga 1

SAKEN

Föreläggande att vidta underhållsåtgärder m.m. på fastigheten X i Älvkarlebys kommun

DOMSLUT

- Med ändring av Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut upphäver mark- och miljödomstolen Samhällsbyggnadsnämnden i Älvkarleby kommuns föreläggande i den del det avser montering av ny ströläkt, bärläkt samt montering av tegelpannor där sådana saknas.
- Med ändring av Länsstyrelsen i Uppsala läns beslut ändrar mark- och miljödomstolen även Samhällsbyggnadsnämnden i Älvkarleby kommuns beslut på så sätt att vitesbeloppet bestäms till 150 000 kr (hundrafemtio tusen) och domstolen bestämmer tidpunkten när R.A.C.M. ska ha utfört åtgärderna till senast åtta månader från nämndens åtgärdsföreläggande vunnit laga kraft.
- Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet i övrigt.

Dok.Id 859809

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 40
E-post: mmd.nacka.avdelning4@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Samhällsbyggnadsnämnden i Älvkarleby kommun (nämnden) beslutade den 13 mars 2023 att förelägga ägaren till fastigheten X, R.A.C.M., att vid vite om 300 000 kr, senast den 30 november 2023 utföra underhållsåtgärder samt se till att tomten är i vårdat skick genom att utföra åtgärder enligt följande punktlista.

- Lagning av skador i putsen på byggnadens sydvästra fasad samt infärgning av lagningen i samma kulör som resterande byggnad,
- montering av takfotsbrädor där sådana saknas,
- montering av ny underlagspapp vid behov (tak),
- montering av ny ströläkt samt bärläkt (tak,)
- montering av tegelpannor där sådana saknas (tak) och
- att från tomten avlägsna husvagn, släpvagn, två bilar, upplag inlindat i presenning, löst liggande presenningar, skivor av takplåt, färgburkar, tunnor, sädesficka, plastmöbler, lastpall, plastdunkar och allt krossat lertegel. Allt placerat på fastighetens sydvästra del enligt karta.

R.A.C.M. överklagade nämndens beslut, varefter länsstyrelsen i beslut den 26 juli 2023 beslöt att ändra nämndens beslut enligt följande.

1. Föreläggandet upphävs i den del det avser montering av ny underlagspapp vid behov (tak), att från tomten avlägsna husvagn, släpvagn, två bilar och plastmöbler,
2. vitet bestäms till 250 000 kr (tvåhundra femtiotusen), och
3. tidpunkten för när R.A.C.M. senast ska ha utfört åtgärderna bestäms till den 31 januari 2024.

R.A.C.M. har nu överklagat länsstyrelsens beslut.

YRKANDEN M.M.

R.A.C.M. har, som det får förstås, yrkat att föreläggandet upphävs i sin helhet, alternativt att vitet jämkas ner till 0 kr.

Han har till stöd för överklagandet anfört i huvudsak följande.

Nämnden har olovligen gått in på hans fastighet när de utövat tillsyn. Åtgärder enligt nämndens föreläggande är vidtagna i den utsträckning det är ekonomiskt möjligt för honom, även om han är arbetslös. Vad gäller åtgärder avseende taket har han införskaffat allt material som behövs för att vidta åtgärderna. Han har dock inte råd med arbetsredskap i form av släpvagnslift, varför arbetena inte kan genomföras. Kommuninvånare har sedan 2007 använt fastigheten för att dumpa skräp på. Det är numera borttaget, och han har för avsikt att vidta resterande åtgärder när det är ekonomiskt möjligt. Eftersom han har för avsikt att följa föreläggandet, men ännu inte haft råd att göra så, och inte heller kan få några lån för att bekosta åtgärderna, borde vitet i vart fall jämkas ner till noll.

Han har till stöd för sitt yrkande även kommit in med bland annat fotografier och intyg från Arbetsförmedlingen.

Nämnden har yttrat sig över överklagandet och har i huvudsak uppgett att fastighetsägaren inte tidigare har inkommit med några uppgifter om sin ekonomiska situation samt och att den alltjämt vidhåller sin inställning.

DOMSKÄL

För bakgrund och tillämpliga bestämmelser utöver vad som framgår nedan, se länsstyrelsens beslut, bilaga 1.

Inledningsvis konstaterar mark- och miljödomstolen att byggnadsnämnd och länsstyrelse har rätt att få tillträde till fastigheter och byggnadsverk samt att där vidta de åtgärder som behövs för att utföra sina uppgifter enligt plan- och bygglagen (2010:900) (se 11 kap. 8 § första stycket 1 plan- och bygglagen). Denna rätt till tillträde ska dock utövas på ett sådant sätt att den medför minsta möjliga olägenhet

för fastighetsägaren och i princip ska tillträde ske under samverkan med ägaren. För det fall ägaren motsätter sig har dock myndigheten ändå rätt att bereda sig tillträde. (Se prop. 1985/86:1 s. 859). Nämnden har således haft möjlighet att gå in på fastigheten på sätt som den gjort för att bedriva tillsyn.

Vad gäller nämndens föreläggande instämmer mark- och miljödomstolen i länsstyrelsens bedömning och skälen därtill vad gäller lagning av skador i putsen, infärgning av lagningen, montering av takfotsbrädor samt avlägsnandet av föremål på fastighetens sydvästra del.

Vad gäller montering av ny ströläkt samt bärläkt och montering av tegelpannor där sådana saknas gör domstolen följande överväganden.

Av 8 kap. 14 § plan- och bygglagen följer att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras, samt att underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Vidare följer av 9 kap. 2 § plan- och bygglagen att byte av färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial på en byggnad som inte omfattas av detaljplan inte är bygglovspliktig.

Eftersom fastighetsägaren är fri att ändra taktäckningsmaterial utan bygglov, bör byggnadens utformning i den mening som avses i 8 kap. 14 § första stycket plan- och bygglagen inte vara avhängig någon ursprunglig utformning. Innebörden av 8 kap. 14 § första stycket plan- och bygglagen kan därför inte innebära att fastighetsägaren är skyldig att välja en specifik typ av taktäckningsmaterial. Vidare beror takets tekniska egenskaper i första hand på underlagspappet och inte på de överliggande bär- och ströläkterna samt tegelpannorna. Att förelägga fastighetsägaren att montera bär- och ströläkterna samt tegelpannorna på taket vore därför att gå utöver de krav på underhåll och varsamhet som kan ställas på en fastighetsägare utifrån plan- och bygglagens bestämmelser.

En byggnad ska vidare ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om bland annat stadga och beständighet (jfr 8 kap. 4 § första stycket 1 plan- och bygglagen). Av utredningen i målet framgår inte att byggnadens tak i dagsläget inte uppfyller de krav som följer av 8 kap. plan- och bygglagen. Föreläggandet ska därför upphävas i den del det avser montering av ny ströläkt, bärläkt samt montering av tegelpannor.

Med anledning av upphävandet av ovanstående punkter i föreläggandet finner domstolen att det finns skäl att sätta ned vitesbeloppet ytterligare. Vid bestämmande av vitesbeloppet kan domstolen konstatera att av de förelagda åtgärderna torde en stor del av kostnaderna härröra till takets återställande. Vid en skälighetsbedömning bestämmer därför domstolen vitesbeloppet till 150 000 kr. Vad R.A.C.M. anfört om sina ekonomiska förhållanden utgör inte skäl till ytterligare nedsättning.

Med hänsyn till den tid som förflutit under domstolens och länsstyrelsens handläggning av målet samt utifrån de kvarvarande åtgärderna som ska genomföras i enlighet med åtgärdsföreläggandet bedömer mark- och miljödomstolen att det är skäligt att förlänga tidpunkten för när R.A.C.M. senast ska ha utfört åtgärderna till åtta månader efter föreläggandet vunnit laga kraft.

Sammanfattningsvis ska nämndens föreläggande ändras på sätt som framgår av domslutet. Vad R.A.C.M. anfört i övrigt föranleder ingen annan ändring av underinstansernas beslut. Hans överklagande ska därför avslås i övriga delar.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 22 februari 2024.

Caroline Arvidsson

Johan Andrade Hagland

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Caroline Arvidsson, ordförande, och tekniska rådet Johan Andrade Hagland. Föredragande har varit Nils Hjort.