



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060205

DOM
2015-11-25
Stockholm

Mål nr
M 3812-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-04-15 i mål nr M 6083-14, se bilaga

KLAGANDE

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

MOTPART

Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån

Ombud: Advokaterna E E och T T
103 88 Stockholm

SAKEN

Föreläggande vid vite att åtgärda fuktskador i en lägenhet på Y i Saltsjöbaden, fastigheten X i Nacka kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 17 april 2013, § 130, dnr M 2012-1313.

Dok.Id 1226755

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2290 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 16	08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.avd6@dom.se www.svea.se	08-561 675 59	måndag – fredag 09:00-15:00

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut.

Bostadsrättsföreningen Igelbodaplatån (föreningen) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Nämnden har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande.

Det anges uttryckligen i det aktuella föreläggandet att det är ytterväggskonstruktionen som ska vara fri från mikrobiella skador. Det anges vidare uttryckligen att åtgärder avseende köksgolv m.m. inte omfattas av föreläggandet och det måste stå klart för föreningen att den inte har ansvar för dessa åtgärder. Med ordet ”bör” måste dessutom förstås att detta avser rekommendationer och inte är tvingande. Det är endast ytterväggskonstruktionen som har diskuterats mellan nämnden och föreningen och då har föreningen varit väl medveten om att toaletten och köksgolvet inte ingår i föreläggandet.

Angående formuleringen ”andra likvärdiga åtgärder” som anges i föreläggandet har nämnden hänvisat till konkreta åtgärder som, om föreningen genomför dem, innebär att föreningen har uppfyllt beslutet i denna del. Om föreningen istället vill använda liknande åtgärder som kanske till och med är bättre eller billigare för att uppnå samma resultat bör de få möjlighet till det. Detta är i linje med miljöbalkens intentioner och bl.a. bestämmelsen om bästa möjliga teknik i 2 kap. 3 § miljöbalken.

Kravet på intyg gäller för de åtgärder föreningen väljer att genomföra för att uppfylla kraven på ytterväggskonstruktionen. Det måste stå klart för föreningen att intyget ska omfatta de åtgärder som vidtagits oavsett om den följer åtgärderna i rapporten eller inte.

Det finns fog för föreläggandet trots att föreningen menar att de skador i lägenheten som nämndens föreläggande avsåg är åtgärdade då det i föreläggandet angivna intyget inte har lämnats till nämnden.

Ett eventuellt förlikningsavtal är ett avtal mellan de boende i aktuell lägenhet och föreningen och har ingen betydelse för nämndens tillsynsansvar enligt miljöbalken. Det åligger nämnden att tillse att lägenheten uppfyller de krav som anges i miljöbalken, vilket har betydelse inte bara för de som bor i lägenheten för närvarande, utan även för de som kommer att bo i den framöver.

Föreningen har, utöver vad som tidigare anförts hos mark- och miljödomstolen, till stöd för sin talan anført i huvudsak följande. Föreläggandet är inte tillräckligt preciserat för att ligga till grund för utdömmande av vite. Mark- och miljödomstolens bedömning är korrekt. Det är viktigt att det tydligt framgår av föreläggandet vad mottagaren måste göra för att undvika att betala det förelagda vitet. Detta ges ytterligare tyngd med hänsyn till de stora ekonomiska värden som aktualiseras. Åtgärdskostnaden kan uppskattas till 550 000 kr enligt nämnden och vite om 400 000 – 800 000 kr kan komma att dömas ut vid bristande eller felaktiga åtgärdanden. Om föreningen helt eller delvis tvingas göra om åtgärderna uppkommer dubbla åtgärds kostnader och därtill merkostnader för urrivning av felaktigt utföra åtgärder. I värsta fall kan föreningen tvingas att betala merkostnader upp till 1 – 1,5 miljoner kronor för att föreläggandet inte klart och tydligt anger vad som måste göras för att undvika vitet.

Det går inte att utläsa om de övriga två punkterna i CondoConsult AB:s (CondoConsult) utlåtande på sida 11 angående golvbrunn i kök och ventilationen också undantagits från föreläggandet. Detta skapar oklarhet och risk för missförstånd av beslutets innebörd. Den som ett föreläggande riktas mot ska inte behöva läsa beslutsskäl och uttolka dessa för att kunna förstå föreläggandets omfattning. Genom direkthänvisning till CondoConsults rapport har föreläggandet kommit att omfatta fler åtgärder och åtgärder i delar som nämnden inte avsett ska omfattas av föreläggandet. Då blir föreläggandet missvisande och felaktigt i sin utformning.

De skador i lägenheter som föreläggandet avsåg är åtgärdade och föreningen har ingått förlikningsavtal med boende i bostaden av innebörd att Cs frånfaller sitt krav på att föreningen ska vidta ytterligare åtgärdanden i lägenheten.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen instämmer inledningsvis i mark- och miljödomstolens bedömning angående att föreningen är rätt adressat, att nämnden haft fog för att utfärda föreläggandet samt avgränsningen av ramen för prövningen. Ett senare uppkommet avtal mellan föreningen och de som bor i lägenheten innebär inte att föreläggandet förlorat sin aktualitet (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar den 3 juli 2013 i mål nr M 2177-13 och den 14 oktober 2014 i mål nr M 4360-14 där bedömningen i båda fallen av om det varit motiverat att undersöka om tidigare problem kvarstår inte påverkades av att den hyresgäst som ursprungligen klagat på inomhusmiljön avflyttat).

Frågan är då om föreläggandet uppfyller kravet på tydlighet. Såsom mark- och miljödomstolen påpekat har tillsynsmyndigheten när ett föreläggande är förenat med vite särskild anledning att ingående överväga och i föreläggandet noga precisera vilka åtgärder adressaten ska vidta.

Det i målet aktuella föreläggandet är utformat enligt följande.

[Föreningen föreläggs] att för Cs lägenhet nr. 1001 på Y, göra följande:
Vidta de åtgärder som anges i företaget CondoConsult AB:s rapport "Utredning av inomhusmiljöproblem i lägenhet Y" daterad den 29 november 2012, sidan 10-11, eller andra likvärdiga åtgärder som innebär att en sakkunnig person skriftligt intygar till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att

- Lägenheten är fri från samtliga mikrobiella skador (gäller även mögel för vilken torkdvala råder) i ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet.
- En ny fuktsäker ytterväggskonstruktion uppförs på ett fackmannamässigt sätt som medför att mikrobiella skador under normala omständigheter inte kan uppkomma igen.

Intyget ska redovisa skriftligt vilka, omfattningen av och hur åtgärderna har utförts. Därtill ska vidtagna åtgärder fotodokumenteras.

Åtgärderna enligt ovan inklusive intyget ska vara tillsynsmyndigheten till handa senast sex månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Föreläggandet är förenat med vite på 400 000 kronor för respektive punkt ovan, totalt 800 000 kronor.

Det framgår enligt domstolens bedömning att föreläggandet enligt dess ordalydelse i de två punkterna endast avser ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet. I skälen för nämndens beslut anges att skadan i köksgolvet och på toaletten (WC) *inte* omfattas av föreläggandet. Detta innebär att det av skälen framgår med än mer tydlighet att åtgärder avseende kök och WC inte omfattas. Nämnden har dock även i skälen angett att ”likväl bör dessa utrymmen också saneras för att helt eliminera risken för att någon påverkan på inomhusmiljön skulle kunna ske”. Denna ordalydelse innebär enligt domstolens bedömning inte att det får anses råda oklarheter i frågan om huruvida köksgolvet och WC omfattas av föreläggandet, eftersom själva beslutet endast tar sikte på ytterväggskonstruktionen samt att det uttryckligen anges i skälen att dessa åtgärder inte omfattas av föreläggandet. Att det i föreläggandet hänvisas till sidan 10 och 11 i CondoConsults rapport där åtgärdsförslag för ytterväggskonstruktionen, köksgolv, WC och ventilation redovisas innebär inte att det kan missförstås att endast åtgärdsförslag avseende ytterväggskonstruktionen omfattas eftersom föreläggandets ordalydelse så tydligt tar sikte på just ytterväggskonstruktionen.

I föreläggandet avseende vilka åtgärder som föreningen ska vidta för att uppfylla föreläggandet hänvisas, som ovan nämnts, till CondoConsults rapport sidan 10 – 11 eller andra likvärdiga åtgärder. Av detta framgår enligt domstolens bedömning att föreläggandet genom hänvisning till de listade åtgärdsförslagen visar på konkreta åtgärder som föreningen kan vidta för att uppnå föreläggandets två punkter avseende ytterväggskonstruktionen. Genom formuleringen ”andra likvärdiga åtgärder” ges även föreningen frihet att vidta t.ex. bättre eller billigare åtgärder under förutsättning att de två punkterna uppnås. Föreläggandet får därmed anses tillräckligt tydligt även i detta avseende.

Det kan inte heller enligt domstolens bedömning anses otydligt att de åtgärder intyget avser är de faktiska åtgärder som föreningen vidtar, oavsett om det är fråga om

åtgärder enligt CondoConults åtgärdsförslag eller andra liknande åtgärder för att uppnå resultatet i föreläggandets två punkter.

Mark- och miljööverdomstolen bedömer således att föreläggandet uppfyller kravet på tydlighet. Det förelagda vitesbeloppet får vidare anses skäligt. Det finns således inte skäl för upphävande av nämndens beslut. Mark- och miljödomstolens dom ska därmed upphävas och nämndens beslut fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Eywor Helmenius, referent, tekniska rådet Yvonne Eklund samt tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats.

Föredragande har varit Louise Bengtsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-04-15
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 6083-14

KLAGANDE

Brf Igelbodaplatån

Ombud: Advokaterna E E och T T

MOTPARTER

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

2. A C

3. U C

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 2014-09-15 i ärende nr 5051-19280-2013,
se bilaga 1

SAKEN

Föreläggande vid vite att åtgärda fuktskador i en lägenhet på Y i Saltsjöbaden,
fastigheten X i Nacka kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö-
och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 17 april 2013, § 130,
dnr M 2012-1313.

Dok.Id 393969

Postadress
Box 1104
131 26 Nacka Strand

Besöksadress
Augustendalsvägen 20

Telefon
08-561 656 00
E-post: mmd.nacka@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Telefax
08-561 657 99

Expeditionstid
måndag – fredag
08:30-16:00

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun beslutade den 17 april 2013 att utfärda föreläggande adresserat till bostadsrättsföreningen Igebodaplatån (Föreningen) med följande föreskrift:

[Föreningen föreläggs] att för Cs lägenhet nr. 1001 på Y, göra följande:

Vidta de åtgärder som anges i företaget CondoConsult AB:s rapport "Utredning av inomhusmiljöproblem i lägenhet Y" daterad den 29 november 2012, sidan 10-11, eller andra likvärdiga åtgärder som innebär att en sakkunnig person skriftligt intygar till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att

- Lägenheten är fri från samtliga mikrobiella skador (gäller även mögel för vilken torkdvala råder) i ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet
- En ny fuksäker ytterväggskonstruktion uppförs på ett fackmannamässigt sätt som medför att mikrobiella skador under normala omständigheter inte kan uppkomma igen.

Intyget ska redovisa skriftligt vilka, omfattningen av och hur åtgärderna har utförts. Därtill ska vidtagna åtgärder fotodokumenteras.

Åtgärderna enligt ovan inklusive intyget ska vara tillsynsmyndigheten till handa senast sex månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Föreläggandet är förenat med vite på 400 000 kronor för respektive punkt ovan, totalt 800 000 kronor.

Föreningen överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet i beslut den 15 september 2014. Föreningen har därefter överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M

Föreningen har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen ska upphäva miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut och i andra hand att det förelagda vitet undanröjs eller i vart fall sätts ned till ett belopp som, med hänsyn till vad som är

känt om föreningens ekonomiska förhållanden och omständigheterna i övrigt, kan antas förmå föreningen att följa det föreläggande som är förenat med vitet.

Till stöd för sin begäran har föreningen anfört i huvudsak följande. Föreningen bestrider att lägenheten skulle utgöra en bostad för allmänt ändamål. De krav som ställs beträffande sådan bostad i bestämmelsen 9 kap. 9 § miljöbalken gäller därför inte. Lägenhetens skick utgör inte någon olägenhet för människors hälsa i allmänhet och något samband mellan makarna Cs påstådda symptom och den fysiska miljön i lägenheten är inte möjligt att fastslå. Ingen av de övriga boende i förening-en har drabbats av sådana symptom som makarna C påstår sig ha. Föreläggandet är inte tillräckligt preciserat. Föreningen är dessutom fel adressat för föreläggandet. Föreningen kan inte föreläggas att vidta åtgärder för att undanröja skador som bostadsrättshavaren har orsakat eller som avser egendom som bostadsrättshavaren ansvarar för civilrättsligt. Föreningen saknar såväl faktisk som rättslig möjlighet att efterkomma föreläggandet. Föreningen har i vart fall sedan föreläggandet utfärdades vidtagit de åtgärder som behövs för att undanröja eller förebygga mikro-biella skador i ytterväggskonstruktionen. En omfattande sanering av ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen utfördes i juni-september 2013. Badrumsväg-gen är numera helt lufttät och någon transport av eventuellt mikrobiellt skadat material genom densamma är inte längre möjligt. Föreningen bär inget ansvar för eventuella kvarvarande brister i lägenheten eftersom de har uppkommit på grund av att makarna C genomfört renoveringar på ett icke fackmässigt sätt alternativt åtagit sig att själva avhjälpa bristerna. Med hänsyn till nyttan av sådana åtgärder jämfört med kostnaderna vore det under alla omständigheter orimligt att kräva att föreningen vidtar ytterligare åtgärder för sanering av ytterväggskonstruktionen. Föreningen har redan lagt ned hundratusentals kronor och betydande arbete för att hjälpa makarna C till rätta med problemen i lägenheten. Föreläggandet är mer ingripande än vad som behövs.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) har motsatt sig bifall till föreningens överklagande och har i huvudsak anfört följande till stöd för sin inställning. Föreningen ansvarar såsom verksamhetsutövare enligt miljöbalken för att bostäder

inom föreningen har en god inomhusmiljö. Det ankommer på föreningen att visa att lägenhetens fysiska beskaffenhet inte kan medföra någon störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt. Utredningar som utförts av AK-konsult AB (AK-konsult) och CondoConsult AB (CondoConsult) visar att ytterväggens konstruktion ger risk för en sådan störning för de boende i lägenheten som vare sig är tillfällig eller ringa. I utredningarna framkommer att ytterväggen är otät och för med sig förorenad luft från fuktskador och mikrobiell påväxt i väggen. De boende uppger att de fortfarande påverkas av att vistas i lägenheten och att de då får symptom som andningsproblem, heshet, hosta, flammig hy och stickande ögon. Det saknar betydelse att andra boende enligt föreningen inte har drabbats av symptom. CondoConsults utlåtande visar att kalldraget i lägenheten kvarstår efter att föreningen har låtit genomföra saneringsåtgärder. Ytterväggen är fortfarande otät. De boendes symptom går sannolikt att koppla till förhållandena i lägenhetens fysiska miljö som till exempel ytterväggens konstruktion. Föreläggandet uppfyller kraven på tydlighet. Beslutet omfattar endast ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet. Ytterväggens konstruktion och status måste vara sådana att när tillräckliga åtgärder har vidtagits ska den objektivt sett bedömas inte vara orsaken till de boendes symptom.

A C och **U C** har motsatt sig bifall till föreningens överklagande. De har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Föreningens synpunkter innehåller en mängd felaktigheter. Lägenheten renoverades mellan den 1 juni 2013 och den 5 oktober 2013, men de har inte fått gehör för sin begäran om att genom bolag få utföra en inspektion av utförda arbeten, vilket utlo-vats. Problemen kvarstår och det är omöjligt för dem att vistas i lägenheten. En fastighetsmäklare som de kallat dit för värdering i april 2014 tvingades lämna lägenheten på grund av den dåliga luften. Fastighetsmäklaren rekommenderade dem att inte sälja lägenheten i befintligt skick.

DOMSKÄL

I målet aktuella bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Mark- och miljödomstolens prövning

Det överklagade beslutet är ramen för överprövningen och nya frågor som inte har varit föremål för den beslutande myndighetens bedömning får i regel inte väckas i överinstansen. Detta innebär att vad domstolen ska bedöma är om nämnden – vid tidpunkten för sitt beslut – hade fog för att förelägga föreningen att vidta de aktuella åtgärderna i A och U Cs lägenhet samt om föreläggandet uppfyller kraven som ska ställas på ett vitesföreläggande. Frågan om föreningen i efter-hand kan anses ha uppfyllt föreläggandet ligger alltså utanför domstolens prövningsram.

Hade nämnden fog för att utfärda föreläggande adresserat till föreningen?

Mark- och miljödomstolen bedömer att fråga är om bostad som omfattas av de krav som ställs i bestämmelsen 9 kap. 9 § miljöbalken. Mot bakgrund av vad som framkommit i CondoConsults rapport, daterad den 29 november 2012, samt övrig utredning i målet beträffande bostadens skick bedömer mark- och miljödomstolen att nämnden i vart fall hade fog att utfärda föreläggande om att vidta åtgärder avseende fuktskadorna i ytterväggskonstruktionen. Föreningen äger byggnaden och upplåter lägenheten med bostadsrätt till makarna C. Föreningen är därmed rätt adressat såvitt gäller åtgärder i ytterväggs konstruktion.

Uppfyller föreläggandet kravet på tydlighet?

Förelägganden ska utformas på ett sådant sätt att adressaten utan svårigheter eller risk för missförstånd kan få klart för sig vad han eller hon ska göra. Förelägganden bör därför inte innehålla bara allmänt hållna formuleringar, hänvisningar till allmänna råd eller dylikt. Undantagsvis kan ett föreläggande som utformats på det

sättet ändå godtas, om föreläggandets närmare innebörd – exempelvis mot bakgrund av tidigare kontakter i ärendet – ändå kan anses klar för den enskilde. Det är viktigt att förelägganden är tydliga både för den enskildes rättssäkerhet och för att tillsynsarbetet ska kunna bedrivas effektivt. När ett föreläggande förenas med vite är det särskilt viktigt att det tydligt framgår av föreläggandet vad mottagaren av föreläggandet måste göra för att undvika att betala det förelagda vitet (jfr. MÖD 2004:28).

Nämnden har förelagt föreningen att vidta de åtgärder som anges i företaget CondoConsults rapport ”Utredning av inomhusmiljöproblem i lägenhet Y”, sidorna 10-11, eller andra likvärdiga åtgärder som innebär att en sakkunnig person skriftligt intygar till nämnden att

- lägenheten är fri från samtliga mikrobiella skador (gäller även mögel för vilken torkdvala råder) i ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet,
- en ny fuktsäker ytterväggskonstruktion uppförs på ett fackmannamässigt sätt som medför att mikrobiella skador under normala omständigheter inte kan uppkomma igen.

Bland de åtgärder som anges på sidorna 10-11 i CondoConsults utlåtande som nämnden hänvisar till nämns även åtgärder avseende köksgolv, golvbrunn i kök, fuktskada i WC-tak samt ventilation. Under rubriken *Skäl till beslut* i föreläggandet anges att ”de mikrobiella skadorna i ytterväggskonstruktionen utmed berörd del av lägenheten är något som föreningen bär det fulla ansvaret för. Skadan i köksgolvet och på toaletten (WC) omfattas inte av föreläggandet då dessa enligt CondoConsult AB sannolikt inte påverkar inomhusmiljön alls i lägenheten eller vad gäller köket i mycket liten omfattning. [...] Likväl bör dessa utrymmen också saneras för att helt eliminera risken för att någon påverkan på inomhusmiljön skulle kunna ske.”

Nämnden har angett att beslutet endast omfattar ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet. Domstolen finner, med hänsyn till beslutskälens

utformning samt eftersom även åtgärder avseende köksgolv, golvbrunn i kök, fukt-skada i WC-tak samt ventilation omfattas av CondoConsults rapport, att det finns risk att detta missförstås av mottagaren.

I den del som föreläggandet avser ”andra likvärdiga åtgärder” har nämnden inte preciserat vilka åtgärder som föreningen ska vidta för att uppfylla föreläggandet. Vitet i föreläggandet avser fullgörande av de två punkterna, men det är otydligt om skyldigheten att komma in med intyg enligt de två punkterna i föreläggandet avser både de åtgärder som anges i CondoConsults rapport och ”likvärdiga åtgärder” eller enbart de senare.

Mark- och miljödomstolen finner att ovanstående oklarheter i föreläggandet medför att det inte tydligt framgår vad föreningen måste göra för att undvika att behöva betala det förelagda vitet. Föreläggandet motsvarar således inte de krav som av rättssäkerhetsskäl måste ställas på ett vitesföreläggande. Överklagandet ska därför bifallas och föreläggandet upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 6 maj 2015.

Liisa Seim Sehr

Jan-Olof Arvidsson

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Liisa Seim Sehr, ordförande, och tekniska rådet Jan-Olof Arvidsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Gabriella Modin.