



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060202

DOM
2015-12-21
Stockholm

Mål nr
M 8944-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, slutliga beslut 2015-10-06 i mål nr M 3851-15, se bilaga A

KLAGANDE

Delta Fastighetsutveckling AB, 556720-3616
c/o Realcore AB
Backavägen 23
214 32 Malmö

Ombud: Advokaten E W och jur.kand. C Ö

MOTPARTER

1. Malmö kommun, miljöförvaltningen
205 80 Malmö
2. Arbetsmarknads-, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden i Malmö kommun
205 80 Malmö

SAKEN

Avvisning

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens avvisningsbeslut och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

Dok.Id 1239530

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

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Delta Fastighetsutveckling AB (Delta) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska förklara att Delta har rätt att föra talan mot Länsstyrelsens i Skåne län (länsstyrelsen) beslut och återförvisa målet till mark- och miljödomstolen för prövning i sak.

Malmö kommun, miljöförvaltningen (miljöförvaltningen) har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens beslut.

Arbetsmarknads-, gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden i Malmö kommun (utbildningsnämnden) har inte avgett någon inställning utan överlämnat frågan om Deltas klagorätt till Mark- och miljööverdomstolen att avgöra.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Delta har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Delta äger fastigheterna Grytan 4 och Grytan 9 som är bebyggda med skollokaler. Dessa uppfördes efter att Delta ingått avtal med utbildningsnämnden om hyra av skollokaler. Hyresavtalet gäller fram till och med utgången av september 2030 respektive utgången av september 2031 för vissa av lokalerna. Skollokalerna inrymmer ett bygggymnasium, en särskola, ett centralt skolförråd och en skolmatsal. Lokalerna användes för skolverksamhet fram till slutet av 2013 när utbildningsnämnden ensidigt och utan föregående meddelande till Delta valde att flytta verksamheten till andra lokaler.

Utbildningsnämnden har meddelat Delta att hyresavtalet för en av lokalerna, som benämns hus L, har upphört att gälla enligt 12 kap. 10 och 16 §§ jordabalken på grund av miljöförvaltningens beslut. Utbildningsnämnden åberopar även miljöförvaltningens beslut till stöd för att deponera hyra för skollokalerna hos länsstyrelsen.

Delta har anmodat utbildningsnämnden att överklaga miljöförvaltningens beslut vilket inte har skett. Eftersom utbildningsnämnden har flyttat från lokalerna redan 2013 och inte förefaller ha någon plan att i närtid flytta tillbaka dit saknar nämnden således

incitament att utföra de utredningar och åtgärder som den har ålagts att utföra. Beslutet innehåller ingen tidsgräns eller sanktion mot utbildningsnämnden för det fall att miljöförvaltningens beslut inte efterlevs.

Det är sannolikt att utbildningsnämnden, om nämnden hade överklagat miljöförvaltningens beslut, hade invänt att den typ av undersökningar och arbeten som utbildningsnämnden förelagts att utföra är åtgärder hänförliga till fukt i byggnadskonstruktionen som det åligger hyresvärden att utföra. Det finns således en risk att utbildningsnämnden kommer att hävda att det är Delta som ska utföra de förelagda åtgärderna. Det förhållandet att anmälaren/verksamhetsutövaren avstått från att klaga på ett beslut talar starkt för att tredje part som berörs av ett sådant beslut ska tillerkännas klagorätt.

Miljöförvaltningens beslut innebär att lokalerna, som är helt anpassade för skolverksamhet, inte längre kan användas för det avsedda ändamålet. Beslutet har därtill haft, och kommer fortsatt att ha, betydande negativ inverkan på Deltas affärsverksamhet. Beslutet har redan inneburit att fastigheten har markerats som ett s.k. sjukt hus, vilket har en negativ påverkan på Deltas befintliga och potentiella kundförhållanden samt möjligheter att nyttja fastigheten. Om beslutet står fast innebär det att lokalerna inte kan användas utan att Delta företar omfattande, tidskrävande och kostsamma åtgärder för undersökning och sanering.

Mark- och miljödomstolen har felaktigt tillämpat miljöskyddslagens definition av sakägarbegreppet. Skulle sakägarbegreppet även i förbudsmål begränsas till den som tillfogas skada eller utsätts för annan olägenhet genom verksamheten skulle ingen ha klagorätt eftersom ingen kan lida skada eller utsättas för olägenhet av en verksamhet som förbjuds.

Miljöförvaltningens beslut har påverkat Deltas rättsliga ställning. Klagorätt föreligger även eftersom Delta har ett intresse i saken som har erkänts av rättsordningen. Delta har varit involverat i förfarandet hos miljöförvaltningen genom att närvara vid möten. Delta har även ett rättskyddsintresse eftersom miljöförvaltningens beslut har påtagliga negativa konsekvenser av både rättslig och faktisk natur för Delta.

Miljöförvaltningen har anfört i huvudsak följande. De intressen som skyddas i miljöbalken är människors hälsa och miljön, inte rena ekonomiska intressen. Att efterlevnaden av ett förbud kan ge följder i en möjlig eller pågående civilrättslig process är inget som ska betunga tillsynsarbetet enligt miljöbalken. Huruvida en hyresgästs meddelande om att hyresrätten har upphört enligt 12 kap. 10 och 16 §§ jordabalken har fog för sig eller inte och vad detta får för ekonomiska konsekvenser för de inblandade, bör avgöras inom ramen för den civilrättsliga processen. Den frågan bör inte påverka möjligheten att driva den offentlighetsrättsliga processen och en effektiv tillsyn.

Delta är inte adressat för det överklagade beslutet och fastigheten är inte heller genom beslutet föremål för någon anteckning i fastighetsregistret. Beslutet kan således inte verkställas mot Delta, kan inte utföras på Deltas bekostnad, kan inte tvinga Malmö kommun att bedriva verksamheten på platsen och beslutets rättskraft begränsar inte Deltas möjliga användning av fastigheten. Lokalerna kan genom rimliga åtgärder användas till samtliga de användningsområden som detaljplan och bygglov medger. En fastighetsägare måste rimligen vara beredd på att dess lokaler kräver både ombyggnader och underhåll för att vara attraktiva på en föränderlig och behovsstyrd marknad. Miljöförvaltningens beslut kan därför inte heller anses utgöra en sådan belastning för Delta att bolaget ska anses ha ett särskilt rättsskyddsintresse i sammanhanget. Deltas ståndpunkt skulle innebära att så snart någon blir eller kan bli ekonomiskt påverkad av ett besluts verkningar så blir denne sakägare. Det skulle i så fall alltså vara en helt ekonomisk bedömning som avgör huruvida någon har talerätt eller inte, och inte huruvida dennes hälsa eller miljön påverkas. Det finns i sådana fall många potentiella sakägare med endast ekonomiska motiv som i sig inte är föremål för ett beslut. En utvidgning av sakägarbegreppet baserat på endast ekonomiska intressen skulle innebära att tillsynen enligt miljöbalken blir tyngd av ett mycket omfattande utredningsarbete för att kommuniceringskravet i så fall ska anses vara tillgodosett.

Utbildningsnämnden har anfört i huvudsak följande. Deltas överklagande innehåller ett antal felaktigheter avseende händelseförloppet efter miljöförvaltningens beslut den 30 juli 2015. Det är fel att utbildningsnämnden inte vidtagit några åtgärder med anledning av miljöförvaltningens beslut med krav på att åtgärda brister i lokalerna och

fortsatta utredningar. Däremot är det korrekt att utbildningsnämnden anser att det är Delta i egenskap av fastighetsägare och hyresvärd som bär ansvaret för de brister som påtalats av miljöförvaltningen. Åtgärdande av brister i hus C och delar av hus B ska vidtas i enlighet med en utredning som gjorts av en teknisk konsult. Eftersom utbildningsnämndens uppfattning är att hyresavtalet avseende hus L har upphört till följd av miljöförvaltningens beslut har inga åtgärder vidtagits avseende denna byggnad. Sedan den 30 juli 2015 finns det inte något hyresförhållande mellan Delta och Malmö kommun avseende hus L.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Frågan i målet är om Delta har rätt att överklaga länsstyrelsens beslut att avslå Deltas yrkande om inhibition avseende miljöförvaltningens beslut om förbud.

Överklagbara domar eller beslut enligt miljöbalken får överklagas av den som domen eller beslutet angår, om avgörandet har gått honom eller henne emot (16 kap. 12 § miljöbalken). Ett beslut som innebär att en viss verksamhet förbjuds kan normalt sett endast överklagas av den som förbudet riktar sig mot. Av allmänna förvaltningsrättsliga principer följer att även annan än den som förbudet riktar sig mot kan ha klagorätt om förbudet påverkar dennes rättsliga ställning (se bl.a. Högsta förvaltningsdomstolens avgöranden RÅ 1946 ref. 18 och RÅ 1963 ref. 20 samt B B m.fl., Miljöbalken, 1 april 2015, Zeteo, kommentaren till 16 kap. 12 §). Klagorätt har i praxis även tillerkänts den som har ett beaktansvärt intresse av att få de rättsliga förutsättningarna av ett beslut överprövade (se bl.a. Högsta förvaltningsdomstolens avgörande HFD 2014 ref. 8).

Miljöförvaltningens beslut innebär att utbildningsnämnden förbjöds att bedriva gymnasium och annan skol- eller undervisningsverksamhet i tre av skolbyggnaderna på fastigheterna. Vad gäller en av byggnaderna är förbudet begränsat till en del av byggnaden. Skälet till förbudet är enligt miljöförvaltningen att det på grund av fuktskador är förenat med risker för människors hälsa att vistas i byggnaderna. Beslutet gällde omedelbart och utan hinder av att det inte vunnit laga kraft.

Delta har bl.a. påtalat att miljöförvaltningens beslut fått till följd att utbildningsnämnden med stöd av 12 kap. 10 och 16 §§ jordabalken meddelat bolaget att hyresavtalet avseende en av byggnaderna har förfallit. Utbildningsnämnden har bekräftat denna uppgift.

Av nämnda bestämmelser följer att om en myndighet under hyrestiden på grund av en lägenhets beskaffenhet meddelar förbud mot att använda lägenheten för det avsedda ändamålet, utan att hyresgästen gett anledning till det, upphör hyresavtalet att gälla, dock inte förrän beslutet länder till efterrättelse. Om endast en del av lägenheten berörs av ett förbud följer av 12 kap. 12 och 16 §§ jordabalken att hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran. Hyresgästen kan i sådana fall under vissa förhållanden även säga upp avtalet att upphöra omedelbart.

Miljöförvaltningens beslut har således direkt påverkat Deltas rättsliga ställning avseende den byggnad för vilken hyresavtalet har förfallit. Delta bör därför tillerkännas klagorätt såvitt avser denna byggnad.

Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att ett förbud enligt miljöbalken mot att använda byggnader för allmänna ändamål på grund av deras beskaffenhet kan riktas mot såväl en ägare som en nyttjanderättshavare till berörd egendom. Ett förbud mot att upplåta eller använda byggnaderna för skolverksamhet riktat mot Delta hade kunnat överklagas av bolaget eftersom bolaget då hade haft ställning som part.

Miljöförvaltningen har vid prövningen bedömt att byggnaderna på grund av deras nuvarande beskaffenhet inte får användas för skolverksamhet. Även om förbudet inte medför någon skyldighet för Delta att utföra eller underlåta något kan följderna av beslutet komma att bli desamma som om ett förbud hade riktats direkt mot Delta. Delta saknar rättsliga möjligheter att gentemot tillsynsmyndigheten på annat sätt få frågan prövad om byggnadernas beskaffenhet är godtagbar för det avsedda ändamålet. Delta får därför anses ha ett beaktansvärt intresse av att få de rättsliga förutsättningarna av beslutet överprövade.

Mark- och miljödomstolen borde mot denna bakgrund inte ha avvisat Deltas överklagande utan skulle ha prövat överklagandet i sak. Mark- och miljödomstolens avvisningsbeslut ska därför undanröjas och målet visas åter dit för fortsatt handläggning.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Per Sundberg och Margaretha Gistorp samt tf. hovrättsassessorn Rickard Forsgren, referent.

Föredragande har varit Ulrika Agerskans.



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

SLUTLIGT BESLUT
2015-10-06
meddelat i Växjö

Mål nr M 3851-15

KLAGANDE

Delta Fastighetsutveckling AB, 556720-3616

Ombud: Advokaten E W och jur kand C Ö

MOTPART

Malmö Stad
Miljöförvaltningen
205 80 Malmö

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut 2015-09-10; ärendenr 505-23098-15

SAKEN

Förbud mot användning av lokaler, ang inhibition; nu fråga om avvisning

BESLUT

Mark- och miljödomstolen avvisar överklagandet.

BAKGRUND

Malmö Stad, miljöförvaltningen, meddelade den 30 juli 2015 förbud för Arbetsmarknads- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden att bedriva gymnasium och annan skol- eller undervisningsverksamhet i vissa byggander på fastigheterna Grytan 4 och Grytan 9 i Malmö kommun. Beslutet gäller omedelbart även om det överklagas.

Delta Fastighetsutveckling AB (bolaget) har överklagat miljöförvaltningens beslut och yrkat inhibition. Länsstyrelsen har avslagit yrkandet om inhibition och anfört att slutligt beslut kommer att fattas vid senare tillfälle.

Bolaget har nu överklagat inhibitionsbeslutet.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen ska inhibera det överklagade beslutet, samt utvecklat sin talan.

SKÄL FÖR BESLUTET

Enligt 16 kap. 12 § miljöbalken får överklagbara domar eller beslut överklagas av den som domen eller beslutet angår, om avgörandet gått honom eller henne emot. Av förarbetena till bestämmelsen framgår att sakägarbegreppet enligt den nu upphävda miljöskyddslagen ska utgöra utgångspunkt även vid tillämpningen av miljöbalken. Som sakägare enligt miljöskyddslagen ansågs den vara som kan tillfogas skada eller utsättas för annan olägenhet genom den miljöfarliga verksamheten (se prop. 1997/98:45 del 1 s. 485 f).

I praxis har bekräftats att det för klagorätt enligt miljöbalken, liksom enligt miljöskyddslagen, krävs en påverkan genom den miljöfarliga verksamhet som avses i en dom eller ett beslut. Det är således inte tillräckligt för att få rätt att överklaga som sakägare att tillfogas skada endast genom det meddelade avgörandet i sig. Förbudet att bedriva undervisningsverksamhet i de aktuella lokalerna är riktat endast till verksamhetsutövaren, dvs Arbetsmarknads- Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden. Den omständigheten att bolaget kan komma att påverkas av det meddelade beslutet innebär inte att dess intresse i saken är av

den naturen att det ska beaktas vid prövningen av frågan om förbudet ska gälla. Bolaget har därför enligt mark- och miljödomstolens bedömning inte haft rätt att överklaga föreläggandet. (Se MÖD 2009:28 med där anförda rättsfall, även RÅ 1984 2:68)

Då prövningen inte avslutats hos länsstyrelsen, kan domstolen på grund av det anförda endast avvisa överklagandet hit.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV 430)

Överklagande senast den 27 oktober 2015.

Lena Pettersson

Bertil Varenius

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lena Pettersson, ordförande, och tekniska rådet Bertil Varenius.