



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060303

DOM
2015-12-01
Stockholm

Mål nr
P 5374-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-05-22 i mål nr P 3366-14, se bilaga A

KLAGANDE

URental AB

MOTPART

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun

SAKEN

Utdömmande av vite

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och avslår Plan- och byggnadsnämndens i Uppsala kommun ansökan om utdömmande av vite.

Dok.Id 1236487

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

URental AB (bolaget) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska avslå ansökan om utdömande av vite.

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun (nämnden) har bestritt ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

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

Mark- och miljödomstolen har inte besvarat vad som ska ingå i en OVK-besiktning, vilket ansvar fastighetsägaren har för hyresgästers verksamhet eller om det är rimligt att fastighetsägare ska ådömas vite för verksamhet som hyresgäst bedriver och som lokalen inte är avsedd för. Bolaget anser att det finns andra godkända OVK-besiktningar än den som tas upp i målet.

Bolaget har genom åren beställt ett antal OVK-besiktningar av byggnaderna vid X i Uppsala. Vid dessa besiktningar har besiktningsmännen konstaterat att vissa hyresgäster bedriver verksamhet som kräver annan ventilation än respektive lokal är utrustad med, gjort ändringar i lokalen eller att filter är smutsiga då verksamhet bedrivs vid dessa. Samtliga byggander vid denna fastighet har därigenom inte kunnat godkännas. I domen tas ingen hänsyn till att OVK-besiktning kolliderar med annan lagstiftning. Om det är så att OVK-besiktning går före hyreslagstiftning blir resultatet att i hyresavtal måste i framtiden inskrivas att hyresgästen ska lägga ned sin verksamhet när OVK-besiktning och förberedelser för denna ska ske. Det är således av yttersta vikt att detta klargörs.

Det anges i domen att förvaltningsrätten i Uppsala utdömt vite om 40 000 kr. Enligt bolagets uppfattning finns inte något utdömt vite om 40 000 kr. Bolaget känner inte till någon sådan dom, däremot att förvaltningsrätten i Uppsala beslutat avvisa yrkandet på grund av att det var ställt till fel rättsinstans.

Vad avser byggnad A har man i domen inte beaktat det regelverk som förelåg när denna byggnad uppfördes. Byggnad B är den enda byggnad som har ventilationssystem. För byggnad B gavs inte godkännande då imkanal och dess stålfilter var smutsiga. Det avser en imkanal från restaurangkök. Fråga är om verksamhet i restaurangkök inte ska bedrivas vid OVK-besiktning och om den imkanalen ska ingå i OVK-besiktning eller ses som processventilation där ingen kontroll ska göras. Vad avser byggnad C har hyresgästen installerat ventilation som är OVK-godkänd. Nämnden har inte angivit att detta protokoll finns. Den anlitate besiktningsmannen säger att han även sett en äldre godkänd OVK-besiktning.

Det synes föreligga tveksamheter om gjorda OVK-besiktningar. I domen upptas som enda protokoll med godkända delar vara från 9 juli 2013. Bolaget har tidigare påtalat att detta borde vara fel och att det är en kopia av tidigare protokoll. Detta avser den enda byggnad (byggnad B) som har ventilationssystem inrättad av byggnadens ägare. Bolaget har beställt och betalat för dessa. Den besiktning som anges i domen gjordes i augusti 2011, med komplettering i december samma år efter imkanalsrengöring. Uppgifter till bolaget säger att kommunen tidigare inte haft någon kontroll på inlämnade protokoll.

Nämnden har inte lämnat några synpunkter.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Domstolen har i mål om utdömande av vite att självant pröva bl.a. om det föreläggande som ligger till grund för ansökan är lagligen grundat. Av 6 § lagen (1985:206) om viten följer att beslutsmyndigheten måste ha uttryckligt författningsstöd för att hota med vite i sitt föreläggande. I detta mål har fråga uppkommit om nämnden har haft sådant uttryckligt författningsstöd för att vid vite förelägga bolaget i egenskap av ägare till fastigheten X i Uppsala kommun att till nämnden inlämna godkända besiktningsprotokoll över utförd funktionskontroll av ventilationssystem.

Den 2 maj 2011 trädde den nya plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i kraft varvid bl.a. den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och förordningen om

funktionskontroll av ventilationssystem (1991:1273) upphörde att gälla. Enligt punkt 2 i övergångsbestämmelserna till PBL ska äldre föreskrifter alltjämt gälla för mål och ärenden som har påbörjats före den 2 maj 2011. Föreläggandet som ligger till grund för nämndens ansökan om utdömande av vite beslutades av nämnden den 14 april 2011. ÄPBL och förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem ska därmed tillämpas på prövningen av föreläggandet.

Mark- och miljööverdomstolen har i ett avgörande den 20 juli 2015 i mål P 1666-15 konstaterat att det inte finns någon lagstadgad skyldighet för en bostadsrättsförening i egenskap av byggnadens ägare att komma in med protokoll över obligatorisk ventilationskontroll. Eftersom föreläggandet därmed inte var lagligen grundat kunde något vite inte dömas ut. Avgörandet avsåg en tillämpning av reglerna om funktionskontroll av ventilationssystem i PBL och plan- och byggförordningen (2011:338) men Mark- och miljööverdomstolen uttalade att utgången i målet inte påverkades av om de bestämmelser som gällde före den 2 maj 2011 tillämpas.

I 6 § förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem anges bl.a. att protokoll ska föras vid varje besiktning och att ett exemplar av protokollet ska lämnas till byggnadens ägare och ett exemplar sändas till byggnadsnämnden. Det saknas emellertid en uttrycklig bestämmelse i förordningen som anger att fastighetsägaren är skyldig att lämna in protokoll över utförd funktionskontroll av ventilationssystem till nämnden. I avsaknad av sådan bestämmelse har nämnden saknat uttryckligt författningsstöd för sitt föreläggande. Föreläggandet har alltså inte varit lagligen grundat och vitet kan därmed inte dömas ut. Med bifall till bolagets överklagande ska därför mark- och miljööverdomstolens dom upphävas och ansökan om utdömande av vite avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2015-12-22

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsrådet Ingrid Åhman, tekniska rådet Maria Lotz och tf. hovrättsassessorn Christoffer Sheats, referent,

Föredragande har varit Julia Nyberg.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-05-22
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr P 3366-14

SÖKANDE

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun

MOTPART

URental Aktiebolag

SAKEN

Utdömmande av vite

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen förpliktar URental Aktiebolag att till staten betala vite om 190 000 kr.

Dok.Id 413298

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00 -

BAKGRUND

Plan- och byggnadsnämnden i Uppsala kommun (nämnden) beslutade den 14 april 2011 att med stöd av 10 kap. 15 och 18 §§ plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, och 6, 7 och 8 §§ förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem (1991:1273) förelägga URental Aktiebolag (bolaget), ägare till fastigheten Uppsala X, att senast den 30 juni 2011 inlämna godkända besiktning-protokoll över utförd funktionskontroll av ventilationssystem till nämnden. Vid underlåtenhet att följa föreläggandet förpliktades bolaget att utge ett vite om 10 000 kr per påbörjad månad räknat från den 1 juli 2011. Beslutet ersatte ett beslut från 2009 och gällde omedelbart.

När bolaget inte efterkom föreläggandet beslutade nämnden att hos Förvaltningsrätten i Uppsala ansöka om utdömning av vite för tiden den 1 juli 2011 till och med den 1 oktober 2011. Förvaltningsrätten biföll nämndens ansökan i dom den 18 juni 2012 i mål nr 5578-11 och förpliktade bolaget att till staten utge försuttet vite om 40 000 kr.

Då bolaget fortfarande inte efterkom föreläggandet ansökte nämnden hos mark- och miljödomstolen om utdömning av vite för tiden den 1 november 2011 till och med den 31 oktober 2012. Mark- och miljödomstolen biföll nämndens ansökan i dom den 17 maj 2013 i mål nr P 235-13 och förpliktade bolaget att till staten utge försuttet vite om 120 000 kr.

Nämnden har nu gett in en ny ansökan om utdömning av vite till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen ska döma ut det förelagda vitet om 10 000 kr per månad för tiden den 1 november 2012 till och med den 31 maj 2014, totalt 190 000 kr. Till stöd för sitt yrkande har nämnden anfört att godkända protokoll fortfarande inte har lämnats in till nämnden.

Bolaget har, såsom det får förstås, yrkat att ansökan ska avslås och i yttrande över nämndens ansökan anfört i huvudsak följande.

Mark- och miljödomstolen har redan tidigare utdömt ett vite om 120 000 kr avseende angiven tid. Det vitet har sedan ett år tillbaka debiterats på de fyra hyresgäster som är vållande till att tidigare två OVK-besiktningsmän inte kunnat godkänna ventilationen på fastigheten. Tvisten avseende det vitet kommer troligen hamna i Uppsala tingsrätt.

Bolaget har därefter anlitat ytterligare en besiktningsman som även deltagit med de olika installatörer som varit involverade i de olika ändringar dessa fyra hyresgäster genomfört. Hyresgästernas ändringar, som bolaget på intet sätt är delaktiga i, avslutades, såvitt bolaget känner till, under 2012. Den sista OVK-besiktningsmannen har till bolaget uppgett att allt var klart och att protokoll med godkänd OVK-besiktning inlämnats till kommunen. Under sommaren 2013 uppkom frågan om besiktningsprotokollet verkligen var insänt med anledning av fråga från kommunen. Bolaget kontaktade därför denne besiktningsman som hävdade att protokollet var insänt men att man åter skulle sända in det. Bolaget utgår från att besiktningsmannen talar sanning. Semestertider medför dock att bolaget inte har möjlighet att åter kontrollera detta förhållande. Bolaget har inte något kontor i daglig drift, utan administrationen sköts under några timmar var fjortonde dag.

Eftersom frågan om godkänd besiktning av ventilationssystem har blivit en fråga som varit aktuell i många år då hyresgästers förändringar i lokalerna resulterat i tidigare icke godkända OVK-besiktningar finns det anledning att redovisa vad som finns på fastigheten. Besiktningsmännen har krävt att alla byggnader samtidigt ska ha klara ventilationer. Enligt andra besiktningsmän kan man dock inte kräva mekanisk ventilation i lokaler som inte byggts med detta. Dessutom har bolaget inte möjlighet att utan hyresgästens medgivande gå in i uthyrda lokaler för att kontrollera om lokalerna används på det sätt de är hyrda för.

Den äldsta byggnaden på fastigheten är uppförd under 60-talet med en yta på ca 150 kvm. Den är tillbyggd i början av 70-talet med ca 110 kvm och därefter påbyggd i början av 80-talet med ca 35 kvm. Ingen av lokalerna i byggnaden har mekanisk ventilation. De har endast ventiler i ytterväggar. Lokalen på 110 kvm är skild från övrig yta genom en brandvägg och är avsedd för bilservice. I den ytan finns avgasutsug. Hela byggnaden har fyra hyresgäster och den tidigast uppförda delen har låg rumshöjd.

Vid de första besiktningstillfällena var ytan om 110 kvm samt ca 50 kvm av övriga ytor föremål för flyttning av toalett, dusch och trinettkök från ett rum till det övre planet. Det arbetet utfördes av hyresgästen och tog den tid det tog. Bolaget har inte besiktigt hur arbetet ser ut och har inte varit tillfrågat om flyttningen.

På en andra yta om ca 110 kvm, uthyrd som livsmedelslokal, har hyresgästen satt upp nya väggar och inrättat två solarier. Dessa solarier har sedan krävt annan ventilation än man först installerade och detta har även pågått under den tid de första besiktningsmännen gjorde sin besiktning. Hyresgästen har enligt uppgift därefter även inrättat ett mindre rum för kemikalier till färger, för vilket det uppges finnas en separat fläkt. Dessa installationer har haft kommunens miljökontor som tillståndsgranskare och kravställare. Bolaget har inte varit tillfrågat om denna förändring av verksamheten. Lokalen har endast ventiler i ytterväggar och ett godkännande som livsmedelslokal. I lokalen finns frånluftsfläkt som tidigare betjänade toaletter, vilka togs bort när lokalen gjordes om till livsmedelslokal. För dessa lokaler har tidigare besiktningsmän ansett att det ska finnas mekanisk ventilation. Bolaget anser att gällande regelverk inte ger utrymme för det kravet. Dessutom saknas möjlighet att ordna något sådant apparatrum eftersom bygglovsavdelningen i Uppsala kommun 2004 avvisade möjligheten att göra en påbyggnad på den befintliga envåningsbyggnaden.

På fastigheten finns en annan byggnad som är uppförd under första delen av 80-talet. Byggnaden har två våningar och mekanisk ventilation. I byggnaden finns fem hyresgäster och en yta på ca 500 kvm. De första besiktningsmännen har för denna

byggnad krävt att den ena hyresgästen, som driver en restaurang, ska ha rengjorda imkanalsfilter och rengjord imkanal vid besiktningstillfället. Imkanalfiltren rengörs vid dagens slut. För att uppfylla besiktningsmännens krav på rengjord imkanal måste dock restaurangen vara stängd ca en vecka och då drabbas ytterligare en hyresgäst till följd av rengöringen av imkanalen – som blir smutsig igen efter en dags verksamhet. Normalt rengörs imkanalen under semestertid men då är även besiktningsmännen på semester.

På fastigheten finns även en tredje byggnad om ca 330 kvm som är uppförd under 90-talet såsom varmlager av fordon. Den byggnaden hade för detta ändamål frånluft fläkt för att ta bort bilavgaser. Tilluft kom genom de spalter som fanns vid dörrar och port. Hyresgästen sedan några år tillbaka arbetade under den tid de första besiktningsmännen gjorde besiktningen med förändring från lager till produktionslokal och eftersträvade ISI-certifiering för detta. Det innebär bl.a. mer belysning och annan ventilation både för allmänventilation och för kemikalier. Bolaget har inte varit involverat i de förändringar som skett och känner inte till huruvida hyresgästen planerar ytterligare ändringar. Den senaste besiktningsmannen har dock uppgett att han har sett besiktningsprotokoll för hyresgästens ventilation och att detta ska vara inlämnat till kommunen.

Ovanstående visar att bolaget har hyrt ut lokaler för ett visst ändamål, med ventilation för detta, men att hyresgästerna sedan vidtar ändringar och anskaffar utrustning och produkter som kräver annan ventilation. Fastighetsägaren har inte möjlighet eller rätt att kontrollera om hyresgästerna avviker från ändamålet lokalerna hyrts för. Det kommer fram när OVK-besiktning genomförs. Ändrat användningssätt av lokal är tillståndspliktigt och bolaget känner inte till om bygglovsmyndigheten har lämnat sådant eftersom fastighetsägaren inte behöver informeras om sådana ansökningar.

Skulle godkännande för ventilationen kunna ges för varje byggnad separat skulle situationen varit annorlunda men nu har det ständigt pågått någon förändring hos någon hyresgäst och då blir det omöjligt för bolaget att få ett godkännande. Den

senaste besiktningsmannen uppnådde såvitt bolaget känner till att inga ändringar pågick vid tiden för besiktningen och att allt godkändes i mitten av 2012.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. Nämnden har den 9 juli 2013 erhållit besiktningsprotokoll på genomförd efterbesiktning. Ur protokollet kan utläsas att tidigare påtalade brister ska vara åtgärdade, något som kan tyckas anmärkningsvärt då det ur fastighetsägarens skrivelse framgår att denne inte genomfört några åtgärder. Protokollet behandlar dock endast två av fastighetens ventilationssystem varför fastighetens totala ventilationsbehov inte kan anses vara tillgodosett. Då inget nytt framkommit kring fastighetens totala ventilationsstatus vidhåller nämnden sitt yrkande om utdömande om vite.

Nämnden har gett in ovan nämnda besiktningsprotokoll.

Bolaget har, till bemötande av nämndens yttrande, anfört i huvudsak följande. Nämndens yttrande är något märkligt då man bilägger en kopia av en OVK-besiktning som genomfördes 2011. Denna OVK-besiktning hävdar besiktningsföretaget att man har skickat in redan 2012. Den handling som bilagts synes vara en kopia av det på nytt insända besiktningsprotokollet 2013.

OVK-besiktningen genomfördes under 2011 och besiktningsföretaget fick av undertecknad reda på vad förutsättningarna var för den byggnad som har mekanisk ventilation. Förutom flödesmätningar bestämdes dagar då den restaurang som var orsak till problemen skulle vara stängd. Besiktningsföretaget vidtalade ett med dem samarbetande företag för att rengöra filter och kanaler från olja. Rengöring och injustering av ventilation för plan ett i byggnaden gjordes i början av december 2011. Injusteringen gjordes av T och detta gjordes i december 2011. Protokollet visar dock att båda ventilationssystemen är godkända. Man kan se de tidigare noteringarna som statusen innan man börjar rengöring enligt ovan. Bolaget har inte sett protokollet tidigare. Övriga byggnader har endast ventilation genom självdrag, godkänd för den verksamhet de är uthyrda för. Utan bolagets medgivande

pågår dock ändrade verksamhetsinriktningar som bolaget inte kommer att godkänna. Bolaget vidhåller sin inställning att ansökan ska avslås.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har i ett mål om utdömande av vite att pröva om det föreläggande som ansökan avser är lagligen grundat, om adressaten har fått del av föreläggandet, om det har vunnit laga kraft och om den som har vitesförelagts har brutit mot föreläggandet. Om föreläggandet överträtts ska domstolen pröva om det funnits giltigt hinder att inte följa föreläggandet. Finns förutsättningar att döma ut vitet ska domstolen även pröva vitets storlek och beakta om det finns skäl för jämkning av vitet.

Bedömningen ska göras enligt lagen (1985:206) om viten, viteslagen, och med stöd av de materiella bestämmelserna som ligger till grund för föreläggandet. Vid tiden för nämndens beslut att meddela det aktuella föreläggandet gällde bestämmelserna i förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem och ÄPBL, vilka gällde fram till den 2 maj 2011, då de ersattes av plan- och byggförordningen (2011:388) och plan- och bygglagen (2010:900). De äldre bestämmelserna ska därför tillämpas i målet.

Av 1 § förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem framgår att en byggnads ägare ska se till att funktionskontroll av ventilationssystem görs enligt bestämmelserna i förordningen. Enligt 7 och 8 §§ samma förordning åligger det också ägaren att se till att påtalade brister vid besiktningen avhjälps inom rimlig tid. Av 9 § förordningen framgår vidare att den eller de kommunala nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet i enlighet med vad som föreskrivs i ÄPBL ska övervaka att ägare till byggnader fullgör sina skyldigheter enligt denna förordning och enligt de föreskrifter som har meddelats med stöd av förordningen.

I 10 kap. 15 § ÄPBL föreskrivs att om någon underlåter att utföra arbete eller vidta någon annan åtgärd som åligger honom enligt denna lag eller enligt någon föreskrift

eller något beslut som meddelats honom med stöd av lagen får byggnadsnämnden förelägga honom att inom viss tid vidta åtgärden. Av 10 kap. 18 § ÄPBL framgår att ett föreläggande enligt 10 kap. 15 § ÄPBL får förenas med vite.

Enligt 2 § viteslagen ska ett vitesföreläggande vara riktat till en eller flera namngivna fysiska eller juridiska personer och om det innebär en skyldighet att vidta en viss åtgärd ska det av föreläggandet framgå vid vilken tidpunkt åtgärden ska vidtas. Av bestämmelsens andra stycke framgår att vite inte får föreläggas om adressaten kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. I 3 § viteslagen föreskrivs att när vite föreläggs ska det fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Av 9 § första stycket framgår att om ändamålet med vitet har förlorat sin betydelse ska vitet inte dömas ut och att vitet får jämkas om det finns det särskilda skäl till det.

Mark- och miljödomstolen finner att föreläggandet är lagligen grundat, att det framgår av utredningen i målet att bolaget har fått del av föreläggandet och att det har vunnit laga kraft. Bolaget har inte invänt mot det nämnden anfört om att det besiktningsprotokoll som senast gavs in till nämnden inte omfattar samtliga ventilationssystem på fastigheten, varför domstolen bedömer att det i målet är utrett att i vart fall inte föreläggandet i dess helhet har efterkommit.

Bolagets invändning får uppfattas som att det görs gällande att bolaget saknat faktiska och rättsliga möjligheter att följa föreläggandet eller att bolaget haft en giltig ursäkt att inte efterkomma föreläggandet. Mark- och miljödomstolen konstaterar att det framgår av förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem att det är en byggnads ägare som ansvarar för att funktionskontroll sker enligt bestämmelserna i förordningen. Domstolen anser inte att det som bolaget anfört om att hyresgäster vidtar ändringar i lokalerna utan bolagets kännedom eller godkännande innebär att bolaget saknat möjlighet att följa föreläggandet.

Mark- och miljödomstolen finner inte skäl att ifrågasätta vitesbeloppets storlek. Det kan dock konstateras att nämndens ansökan om vite avser 19 månader, vilket får anses vara en lång tidsperiod. Det förelagda vitet har emellertid redan dömts ut två gånger tidigare, vilket innebär att det inte längre finns någon risk att bolaget inte inser allvaret i att underlåta att följa föreläggandet (jfr MÖD 2008:19). Mot den bakgrunden bedömer domstolen att den relativt långa tidsperioden som passerat innan nämnden på nytt ansökt om utdömande av vite inte utgör särskilda skäl att jämka vitet. Nämndens ansökan om utdömande av vite ska därför bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 1](#) (DV 426)

Överklagande senast den 12 juni 2015. Prövningstillstånd krävs.

Monica Daoson

Kent Svensson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Monica Daoson, ordförande, och tekniska rådet Kent Svensson. Föredragande har varit beredningsjuristen Lina Tengvar.