



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
Rotel 060207

**DOM**  
2015-03-02  
Stockholm

Mål nr  
P 6690-14

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2014-06-19 i mål nr P 5155-13, se bilaga

### **KLAGANDE**

L S

### **MOTPART**

Miljö- och byggnadsnämnden i Skinnskattebergs kommun

### **SAKEN**

Föreläggande att riva byggnad på fastigheten X i Skinnskattebergs kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom upphäver Mark- och miljööverdomstolen Miljö- och byggnadsnämndens i Skinnskattebergs kommun beslut den 16 november 2011 (§ 116, dnr MBN 11:0951-200) att vid äventyr av vite förelägga L S att riva byggnaden på fastigheten X i Skinnskattebergs kommun.

---

Dok.Id 1185713

---

<b>Postadress</b>	<b>Besöksadress</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>	<b>Expeditionstid</b>
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
		<b>E-post:</b> svea.avd6@dom.se www.svea.se		

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

L S har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva det av Miljö- och byggnadsnämnden i Skinnskattebergs kommun (nämnden) beslutade rivningsföreläggandet.

**Nämnden** har motsatt sig ändring.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

L S har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande. Efter att kommunen har förelagt honom att röja tomten, byta en del panel i fasaden och taksargen samt måla om huset anser länsstyrelsen att underarbetet inte går att bedöma eftersom huset är ommålat. Länsstyrelsen konstaterar även att garageportarna inte går att stänga, vilket inte är ett skäl att riva huset. När tingsrätten höll syn stod han utanför och han vet därför inte vad som sades och inte sades. Bilderna från synen visar att den inte var opartisk. Sedan han tog vård om fastigheten har det inte kommit några klagomål. Han har utfört alla punkter kommunen har klagat på. Han vill i vart fall kunna ha kvar huset för att använda det som garage och förråd. Att riva huset vore med tanke på hans investeringar rena vansinnet och kapitalförstöring. Den ärendehistorik som nämnden redovisar är just historik. De nyaste undersökningarna är nio år gamla. Mycket har gjorts i huset sedan dess. Byggnaden är idag inte någon fara för omgivningen eller trafik och är inte så förfallet eller skadat att skäl för rivning föreligger. Byggnaden uppfyller kraven på byggnadsverk i motsats till vad länsstyrelsen anger i sitt beslut. Han undrar om förfarandet är förenligt med Europakonventionen.

**Nämnden** har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. L S har enligt fastighetsregistret köpt fastigheten 1992 och har enligt nämndens uppfattning varit ägare av fastigheten sedan dess. Sedan 1997 har flera klagomål från hyresgäster och närboende inkommit till kommunen. Klagomålen har rört brister i inomhusmiljö, ovårdad tomt och utvändigt skick på byggnaden. Vad gäller inomhusmiljö har nämnden haft bland annat följande ärenden. Efter klagomål från hyresgäster beslutades

1997 om ett antal råd enligt hälsoskyddslagen för att förbättra inomhusmiljön. Efter klagomål förbjöds år 2004 fastighetsägaren att upplåta huset som bostad. År 2005 beslutades att uthyrningsförbudet skulle bestå, att fastigheten skulle saneras och att byggnaden skulle undersökas av en oberoende besiktningsman för att närmare fastställa skador och behov av åtgärder. Samma år utfördes fuktskadeutredning av HBB Byggskadetredningar. Nämnden beslutade därefter att uthyrningsförbudet skulle stå fast tills fukt och mögelskadorna i byggnaden åtgärdats enligt förslag i besiktningsutlåtandet. När nämnden år 2006 påpekade för L S att huset åter var bebott, skickade L S in ett köpekontrakt enligt vilket huset var sålt som renoveringsobjekt. Huset var till salu år 2008 med telefonnummer till L S i annonsen. Vissa delar av tidigare beslut upphävdes år 2009 av länsstyrelsen, men uthyrningsförbudet kvarstod. Dessa ärenden har gällt inomhusmiljö. Vad gäller ärenden enligt plan- och bygglagen inkom det år 2007 klagomål om eftersatt skötsel av tomten varefter L S förelades att utföra sanerings- och renoveringsarbeten samt röja på tomten. Nu aktuellt rivningsföreläggande beslutades den 16 november 2011. Beslutet kunde dock delges L S först den 25 maj 2012 genom spikning av stämningsman. Mot denna bakgrund ska rivningsförelägandet kvarstå. Den utvändiga målningen skedde under det halvår nämnden försökte delge L S beslutet.

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL**

En byggnadsnämnd får förelägga en ägare att inom viss tid riva ett byggnadsverk om det är förfallet eller skadat i väsentlig omfattning och inte sätts i stånd inom skälig tid (11 kap. 21 § plan- och bygglagen, PBL). Enligt 11 kap. 37 § PBL får ett sådant föreläggande förenas med vite.

Av utredningen i målet framgår att underhållet av den aktuella byggnaden sedan en lång tid tillbaka har varit eftersatt. Det bristfälliga underhållet har föranlett nämnden att vidta flera tillsynsåtgärder mot L S. Det rivningsföreläggande som nu är föremål för domstolens prövning föregicks av ett den 5 september 2007 meddelat föreläggande genom vilket L S förpliktades att utföra vissa sanerings- och renoveringsarbeten samt röja på tomten och därefter hålla denna i vårdat skick.

Det aktuella rivningsföreläggandet meddelades efter att nämnden utfört en utvändigt inspektion av byggnaden. Vid denna konstaterades att flera fönster på byggnaden var trasiga samt att byggnadens ytterpanel och taksarg i vissa delar behövde bytas ut och i andra delar målas om. Vidare noterades att fastigheten inte iståndsatts under de senaste fem åren.

Länsstyrelsen genomförde den 26 juni 2013 en inspektion på fastigheten och konstaterade då att fasaden var ommålad men att underarbetet inte gick att bedöma, att ett fönster alltså var förspikat med en skiva och att garagedörrarna inte gick att stänga. Det noterades också att taksargen var ommålad men att skador kvarstod och att plåtbeslaget över taksargen var nedmonterat på en del av byggnaden. Vattenansamling fanns på taket och taket var inte utformat så att vatten kunde rinna undan. Någon åtgärd avseende dräneringen runt byggnaden syntes inte ha vidtagits och det kunde konstateras att byggnaden hade en hög anslutande marknivå mot kantbalkar. Invändigt noterade länsstyrelsen att ytskikt delvis hade rivits ned men att några egentliga reparationsåtgärder inte hade vidtagits. Synliga märken av fuktskador fanns på flera ställen såväl på väggar som i tak och fungerande radiatorer saknades i byggnaden. På ställen där byggnaden enligt uppgifter i länsstyrelsens underlag hade varit utsatt för läckage, och där fuktskador hade konstaterats, fanns det inte några indikationer på att åtgärder hade gjorts för att undersöka omfattningen av eventuella skador eller för att åtgärda skador.

Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att byggnaden under den tid ärendet har handlagts av underinstanserna varit föremål för vissa reparations- och underhållsåtgärder. Under tiden ärendet handlades av länsstyrelsen skedde bl.a. ommålning av byggnadens fasad och taksarg. I besiktningsintyg som L S gav in till mark- och miljödomstolen anges att tidigare konstaterade fuktskador i väggar och tak hade åtgärdats, att takbeklädnad hade reoverats så att något läckage inte kunde upptäckas samt att reovering pågick av kök och badrum. Trots de åtgärder som vidtagits bedömde dock såväl länsstyrelsen som mark- och miljödomstolen, som vid syn noterat ett flertal kvarstående brister, att det inte fanns skäl att upphäva rivningsföreläggandet. Det finns inte någon närmare beskrivning, vare sig från

länsstyrelsen eller domstolen, av varför de brister som byggnaden var behäftad med leder till slutsatsen att byggnaden bör rivas.

L S har i Mark- och miljööverdomstolen gjort gällande att samtliga brister som nämnden tidigare har påtalat har åtgärdats eller är föremål för åtgärder från hans sida. Nämnden har inte bemött detta påstående utan har endast påtalat att byggnaden vid tidpunkten för nämndens beslut var i sådant skick att det var motiverat att förelägga L S att riva byggnaden. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att i detta fall är det byggnadens skick vid tidpunkten för domstolens prövning som är avgörande för domstolens bedömning av rivningsföreläggandet.

Frågan är då om nämnden förmått visa att byggnaden nu är förfallen på sådant sätt att rivning är motiverad, trots att L S motsätter sig detta. Som angetts ovan har nämnden inte ens bemött L Ss påstående om att även kvarstående brister numera har åtgärdats eller är föremål för åtgärder. Mark- och miljööverdomstolen kan vidare konstatera att det i detta fall inte går att enbart genom en okulärbesiktning konstatera om byggnaden är förfallen eller skadad i sådan omfattning att den bör rivas. Det krävs en mer djupgående undersökning. I en situation som denna är det därför inte meningsfullt för Mark- och miljööverdomstolen att hålla syn.

Mark- och miljööverdomstolen finner alltså att det genom den föreliggande utredningen inte är visat att byggnaden nu är i sådant skick att det motiverar en rivning av den. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och det av nämnden beslutade rivningsföreläggandet upphävas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Anna Tiberg, tekniska rådet Maria Lotz, hovrättsrådet Margaretha Gistorp och tf. hovrättsassessorn Rickard Forsgren, referent.

Föredragande har varit Helen Agah.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2014-06-19  
meddelad i  
Nacka Strand

Mål nr P 5155-13

**KLAGANDE**

L S

**MOTPART**

Miljö- och byggnadsnämnden i Skinnskattebergs kommun

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Västmanlands läns beslut 2013-08-12 i ärende nr 403-4406-2012, se bilaga 1

**SAKEN**

Föreläggande att riva byggnad på fastigheten Skinnskatteberg X

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen ändrar det överklagade beslutet endast på så sätt att tidpunkten för när byggnaden senast ska rivas bestäms till sex månader efter det att denna dom vunnit laga kraft.

---

Dok.Id 368465

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

**YRKANDEN M.M.**

L S har fullföljt sin talan. Han har anfört i huvudsak följande.

Fastigheten är inte i sådant skick att en rivning är motiverad. Beslutsunderlaget grundar sig till icke ringa del på en serie till synes skönsmässiga okulärbesiktningar utförda av förvaltningstjänstemän vars byggnadstekniska kompetens kan ifrågasättas. Grunden, stommen, VVS-anslutningar, el och alla bärande delar är helt funktionsdugliga. Huset utgör inte någon som helst fara för vare sig människor, trafik eller något annat. Huset är beläget i ett villaområde med i stort sett identiska hus varför en rivning skulle skada den estetiska helheten. Renoveringsarbeten har pågått under en längre tid och pågår alltjämt. Taket kommer i samråd med leverantören att repareras/bytas. Därefter kommer eventuella fuktskador att åtgärdas. Detta har kostat och kostar betydande belopp och det vore ren kapitalförstöring att i nuvarande skede föranstalta om rivning. Huset är obebott och kommer så att förbli till dess att tillsynsmyndigheterna givit sitt godkännande. Det föreligger således ingen risk eller brådska med avseende på miljön för hyresgäster.

En förklaring till att det dragit ut på tiden med renoveringen är att han sålde fastigheten år 2006. Han ansåg sig därefter inte ha något fortsatt ansvar för huset. Det visade sig dock med tiden att köparen inte ansökt om lagfart. Han försökte under lång tid kontakta köparen utan framgång och ansökte även om tvångsinskrivning av lagfarten vilket var ogörligt eftersom köpebrevet saknades. Under den tid då äganderätten var oklar kunde han uppenbarligen inte utföra några arbeten på huset. När det stod klart att han mot sin vilja var ägare satte han igång med en renovering som fortfarande pågår.

L S har gett in bl.a. ett besiktningsutlåtande och ett köpekontrakt.

Miljö- och byggnadsnämnden i Skinnskattebergs kommun har bestritt bifall till överklagandet.



**DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har den 16 maj 2014 hållit syn på fastigheten. Vad mark- och miljödomstolen iakttagit vid synen överensstämmer i stort med de iakttagelser som Länsstyrelsen i Västmanlands län (länsstyrelsen) redogjort för i fråga om länsstyrelsens syn på fastigheten.

Utifrån de gjorda iakttagelserna ansluter mark- och miljödomstolen sig till länsstyrelsens slutsats att det finns fog för att förelägga om rivning av byggnaden. Som länsstyrelsen angett saknas det vidare skäl att ifrågasätta vitesbeloppen. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 10 juli 2014.

Denny Heinefors

Maria Backström Bergqvist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors, ordförande, och tekniska rådet Maria Backström Bergqvist. Föredragande har varit tingsnotarien Emma Lund.