



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060307

DOM
2016-06-16
Stockholm

Mål nr
M 3774-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-04-01 i mål M 1436-14, se bilaga A

KLAGANDE

X

Ombud: Advokaten Y

MOTPART

Samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun
645 80 Strängnäs

SAKEN

Ansökan om utdömande av vite avseende fastigheten Z i Strängnäs kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens domslut.

Dok.Id 1279948

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

X har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska avslå Samhällsbyggnadsnämndens i Strängnäs kommun yrkande om utdömande av vite.

Samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun (nämnden) har motsatt sig ändring.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

X har anfört i huvudsak följande. Han förvärvade fastigheten Z år 2006, främst med anledning av fastighetens skogsmark. Den byggnad som fanns på fastigheten var nedgången. Huset har stått obebott förutom kortare perioder då han hyrt ut den som tillfällig bostad för utländska arbetstagare. Utöver att betala hyra skulle hyresgästerna ombesörja bland annat underhåll av avlopp och tecknande av elabonnemang. Han fick 2013 problem med en hyresgäst som inte betalade hyran i tid. I samband med avhysningen av denne upptäcktes att hyresgästen hade förorsakat omfattande skador i byggnaden, bland annat var badrummet fullständigt demolerat. Den aktuella fastigheten stod sedan obebodd fram till dess att en ny hyresgäst flyttade dit i september 2014. Han kan inte ställas ansvarig för det fall någon har använt fastigheten utan hans tillstånd. Det har inte gått att använda toaletten under den aktuella perioden 2014 eftersom den har varit helt demolerad och saknade bland annat toalettstol. Han påbörjade upprustningen av huset under våren 2014. Då ställde han dit en arbetsbod som den nya hyresgästen kunde nyttja. Det framgår i hyresavtalet av den 4 september 2014 att den nya hyresgästen förband sig att använda arbetsbodens toalett till dess att det nya avloppet hade godkänts av nämnden. Avloppsanläggningen användes inte heller för avloppsvatten från köket. Köksavloppet var inte anslutet till den aktuella avloppsanläggningen. De bilder nämnden åberopat visar ett spolrör. Tvåkammarbrunnen ligger 25 meter från spolröret. Det är ostridigt att det var stopp i avloppsanläggningen eftersom hyresgästerna underlätit att tömma avloppsbrunnen. Det vatten som runnit från spolröret är sannolikt dagvatten som trängt

in i avloppsledningen. Inget visar att det vatten som runnit ut har varit avloppsvatten från hans fastighet. Han har varit i kontakt med nämnden i ett flertal ärenden som rör hans olika fastigheter. Det påtalades brister gällande det nu aktuella avloppet och han avhyste då hyresgästen. Han har aldrig delgetts något föreläggande om att inte använda avloppet och att ett vitesbelopp kunde dömas ut. Han har nu åtgärdat avloppet för 36 000 kr, alltså till en lägre kostnad än det vite som nu yrkas ska dömas ut.

Nämnden har anfört i huvudsak följande. X har av nämnden delgetts vitesföreläggandet. Av den åberopade ärendeutskriften framgår vilka kontakter nämnden haft med honom. Efter beslutet om föreläggande med vite den 15 januari 2014 hade nämnden telefonkontakt med X den 20 januari 2014 som då angav att han inte fått beslutet. Nämnden meddelade att det skulle skickas igen med delgivningskvitto vilket gjordes samma dag. Något delgivningskvitto inkom inte till nämnden varför nämnden valde att få en bekräftelse från X via telefon den 23 januari 2014 om att han mottagit handlingen. Vid den telefonkontakten uppgav X att han fått beslutet. Nämnden angav då också att om avloppet skulle användas skulle nämnden ansöka om utdömande av vitet. Föreläggandet har därmed delgivits.

Nämnden var den 19 december 2013, den 27 december 2013, den 15 januari 2014 och den 23 januari 2014 i kontakt med X, som vid varje tillfälle angav att hyresgästerna ska flytta från fastigheten. Han har inte under den här tiden gjort gällande att personerna har bott där utan tillstånd, utan varit medveten om att fastigheten bebotts under vintern 2013 – 2014. Av Vattenfalls yttrande framgår att elektriciteten enbart var avstängd två dagar i april 2014, varför avsaknaden av el som tidigare har gjort gällande inte hindrade spolning i toaletten. Dessutom finns det möjlighet att spola i toaletten genom att manuellt hålla vatten i vattenklosetten. Den 3 mars 2014 gjordes en inspektion på fastigheten där det noterades att avloppet inte var åtgärdat, trots vitesföreläggandet, och att avloppsvatten fortfarande rann ut helt orenat. Den 19 juni 2014 gjordes en ny inspektion där det konstaterades att avloppsvatten fortfarande rann ut orenat på fastigheten. Nämnden har förutom att den varit på plats och bevittnat detta även tagit foton som visar fekalier i vattnet, bilder som åberopats även i mark- och miljödomstolen. Dessutom genomförde polisen den 17 december

2013 ett besök på fastigheten i samband med annat ärende. Vid polisens besök såg de att avloppsvatten rann ut på gräsmattan helt orenat. Efter att polisen hade provspolat i toaletten, så bubblade det upp avloppsvatten på gräsmattan på tomten. Den 17 december 2013 fanns det alltså en fungerande toalett på fastigheten.

UTREDNINGEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde i målet. På X's begäran har partsförhör hållits med honom själv och vittnesförhören med A och B i mark- och miljödomstolen har spelats upp. Som skriftlig bevisning har X åberopat hyreskontrakt och fotografi av toaletterummet på fastigheten Z. Nämnden har som skriftlig bevisning åberopat bland annat nämndens ärendeutskrift avseende miljöenhetens handläggningsåtgärder och fotografier tagna av handläggare vid deras besök vid fastigheten den 3 mars 2014.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

X har gjort gällande att han inte har delgetts föreläggandet om förbud att släppa ut avloppsvatten från avloppsanordningen på fastigheten från och med den 28 februari 2014 som beslutades av nämnden den 15 januari 2014 och som var förenat med vite. Av den av nämnden åberopade ärendeutskriften framgår att handläggare vid nämndens förvaltning vid upprepade tillfällen har varit i kontakt med X. Av anteckning rörande telefonsamtal den 20 januari 2014 framgår att X uppger att han inte fått föreläggandet och att det ska skickas ut igen med delgivnings-kvitto. Därefter finns en anteckning att nämndens handläggare den 23 januari 2014 hade ett telefonsamtal med X som då uppger att han fått beslutet och att han kommer att stänga av vattnet och se till att hyresgästerna flyttar. Det anges också att handläggaren meddelar att om avloppet används efter sista februari kommer nämnden att ansöka om att vitet ska dömas ut. Genom dessa anteckningar får anses tillförlitligen utrett att X har bekräftat att han fått föreläggandet om förbud med vite. Eftersom han enligt ärendeutskriften i ett telefonsamtal den 27 december 2013 bekräftat att han fått det tidigare beslutet från den 19 december 2013 om förbud

mot utsläpp av avloppsvatten från och med den 6 januari 2014 som inte var förenat med vite, kan det inte råda någon tvekan om att det är nämndens beslut den 15 januari 2014 han bekräftar mottaget den 23 januari 2014. Han är därigenom delgiven. Föreläggandet, som inte överklagades, har vunnit laga kraft. Mark- och miljööverdomstolen delar mark- och miljödomstolens bedömning att föreläggandet är lagligen grundat.

När det gäller frågan om X har överträtt vitesföreläggandet framgår av den åberopade ärendeutskriften att när två handläggare vid nämnden besökte fastigheten den 3 mars 2014 konstaterade dessa att det inte gjorts någonting åt avloppet. Det rann fortfarande orenat ut på gräsmattan och det bodde folk i huset. Av åberopat foto som togs vid besöket framgår att avloppsvatten rinner på marken vid spolbrunnen. Vidare framgår det av den åberopade ärendeutskriften att när två handläggare vid nämnden åter besökte fastigheten den 19 juni 2014 rann avloppet fortfarande rakt ut på gården helt orenat. Av den bevisning som X åberopat framgår inte att han skulle ha saknat faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Mark- och miljööverdomstolen finner därmed att nämnden har visat att förbudet har överträtts.

Det har inte framkommit att ändamålet med vitet skulle ha förlorat sin betydelse eller att det skulle föreligga skäl att jämka vitesbeloppet. Mark- och miljödomstolens domslut ska därmed fastställas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast 2016-07-07

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg, hovrättsråden Roger Wikström, referent, och Gösta Ihrfelt samt tekniska rådet Mikael Schultz.

Föredragande har varit Sara Bergdahl.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-04-01
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 1436-14

SÖKANDE

Samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun, 645 80 Strängnäs

MOTPART

X

Ombud: Advokaten Y

SAKEN

Ansökan om utdömmande av vite avseende fastigheten Z _____

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen förpliktar X att till staten betala vite om 70 000 kr.

Dok.Id 394032

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

Samhällsbyggnadsnämnden i Strängnäs kommun (nämnden) beslutade den 15 januari 2014 att från och med den 28 februari 2014 förbjuda ägaren av fastigheten Z, X, att släppa ut avloppsvatten från WC och BDT till den bristfälliga avloppsanordningen på fastigheten. Förbudet förenades med vite om 70 000 kr för det fall avloppsvatten släpptes ut efter den 28 februari 2014. Beslutet har vunnit laga kraft.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen ska förplikta X att betala vitet om 70 000 kr enligt nämndens beslut av den 15 januari 2015. Till stöd för sin talan har nämnden anfört i huvudsak att den vid tillsynsbesök den 3 mars 2014 kunde konstatera att X inte rättat sig efter förbudet och att avloppsvatten fortfarande rann ut orenat på gårdsplanen.

X har bestritt bifall till nämndens yrkande och anfört i huvudsak följande.

När det blev problem med avloppsanordningen var det inte han som bodde på fastigheten, utan han hyrde ut huset på fastigheten till några andra. Eftersom hyresgästerna inte betalade för sig stängde leverantören av elen till fastigheten. Avloppet på fastigheten slutade därför att fungera. På grund av detta avhystes hyresgästerna från fastigheten men på något sätt tog de sig tillbaka och fortsatte att nyttja fastigheten. Antagligen har de före detta hyresgästerna brutit sig in på fastigheten och fortsatt att använda avloppet fastän han sagt åt dem att de inte fick göra det.

När han fick ett påpekande från nämnden om att han inte fick använda avloppet på fastigheten tog han omgående kontakt med sina hyresgäster och framförde att de inte hade skött avloppet på ett korrekt sätt. Eftersom att hyresgästerna ändå fortsatte att använda avloppet, utan hans medgivande, ansvarar de för avloppet och inte han. När problemet med avloppet kom till hans kännedom vidtog han genast åtgärder,

bl.a. genom att ansöka om att få anlägga ett nytt avlopp. Vite ska därför inte utdömas.

Nämnden har genmält i huvudsak följande. Nämnden hade redan år 2012 påtalat för X att avloppsvatten rann rakt ut på tomten och att avloppet därför måste åtgärdas. X förstod att avloppet inte var fungerande och han meddelade nämnden att avloppet skulle åtgärdas under samma år. Nämnden konstaterade emellertid vid en inspektion år 2013 att orenat avloppsvatten fortfarande rann rakt ut på marken. Under december 2013 fattades därför ett beslut om förbud mot utsläpp av det orenade avloppsvattnet. Trots förbud mot utsläpp rann vattnet fortfarande ut varför nämnden fattade ett nytt beslut om förbud och förenade detta med vite.

X menar att han påtalat för hyresgästerna att dessa inte skötte avloppet på ett korrekt sätt men att hyresgästerna trots detta fortsatte att använda avloppet, även efter det att de blivit avhysta från fastigheten. Det är emellertid alltid fastighetsägarens ansvar att avloppet fungerar. Hyresgästerna har inget ansvar för skötseln av den enskilda avloppsanordningen.

En ansökan om att inrätta en ny enskild avloppsanordning sändes in i slutet av juli 2014 vilket var alldeles för sent för att kunna tas i beaktande.

UTREDNING

Nämnden har till stöd för sin talan åberopat fotografier tagna vid inspektionen den 10 januari 2014 samt vid inspektionen den 3 mars 2014.

På X's begäran har vittnesförhör hållits med A och B.

DOMSKÄL

I mål om utdömande av vite ska mark- och miljödomstolen pröva om det föreläggande som ansökningen avser är lagligen grundat, om adressaten har delgetts

föreläggandet, om föreläggandet har vunnit laga kraft och om föreläggandet har överträtts. Domstolen ska dessutom, under förutsättning att vite ska dömas ut, pröva om ändamålet med vitet förlorat sin betydelse, pröva vitets storlek samt beakta om det finns särskilda skäl att jämka vitet. Bland de omständigheter som kan föranleda jämkning nämns i förarbetena bl.a. ändrade förhållanden, att adressatens underlåtenhet kan framstå som förhållandevis ursäktlig, att adressaten följt föreläggandet, om än för sent, att vitesbeloppet varit schablonmässigt bestämt utan hänsyn till den enskildes ekonomi eller omständigheterna i övrigt (prop. 1984/85:96 s. 55 f.).

Vitesföreläggandet är lagligen grundat och har vunnit laga kraft. Den bevisning som har förebringats av nämnden visar att X, i egenskap av fastighetsägare, har brutit mot föreläggandet. I det nu angivna ligger bl.a. att mark- och miljödomstolen anser att X haft rättslig och faktisk möjlighet att följa föreläggandet. Ändamålet med vitet har inte förlorat sin betydelse. Vitesbeloppet kan, sett till kostnaderna för att installera en godtagbar avloppsanordning, inte anses för högt. Frågan blir då om vitet ska jämkas. Därvid är främst att beakta det som X har anfört om att de före detta hyresgästerna efter avhysningen brutit sig in och fortsatt att använda avloppet utan hans tillstånd.

De vittnen som har hörts har i viss utsträckning bekräftat de problem X säger sig ha haft med hyresgästerna. Hans påstående om att hyresgästerna olovligen återvänt till fastigheten och fortsatt använda avloppet vinner emellertid inte stöd i vittnesförhören utan dessa stannar tidsmässigt vid avhysningen av hyresgästerna. Påståendet är inte heller underbyggt av någon annan bevisning, såsom en polisanmälan av händelsen. Mark- och miljödomstolen bortser därför från invändningen. Det har inte heller i övrigt framkommit skäl att jämka vitet. Ett vite om 70 000 kr ska således dömas ut.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 1 (DV426)

Överklagande senast den 22 april 2015.

Denny Heinefors

Annika Billstein Andersson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Denny Heinefors, ordförande, och tekniska rådet Annika Billstein Andersson. Föredragande har varit beredningsjuristen Emma Lund.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - AVGÖRANDE I MÅL OM VITEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens avgörande ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till domstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från avgörandets datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i beslutet.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. det avgörande som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för avgörandet samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens avgörande som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Skriftliga bevis som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av avgörandet.