



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060104

DOM
2016-10-14
Stockholm

Mål nr
P 8598-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Umeå tingsrätt, mark- och miljööverdomstolen, dom 2015-09-11 i mål nr P 1535-15, se bilaga A

KLAGANDE

Västerbottens läns landsting
901 89 Umeå

MOTPARTER

1. Byggnadsnämnden i Umeå kommun
901 84 Umeå

2. Västerbottens Medicinhistoriska Förening
Klintvägen 27
907 37 Umeå

SAKEN

Avvisning

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och fastställer Länsstyrelsen i Västerbottens läns beslut 2015-06-04, dnr 403-4355-2015, att avvisa Västerbottens Medicinhistoriska Förenings överklagande.

Dok.Id 1282953

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

Västerbottens läns landsting (VLL) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska fastställa länsstyrelsens beslut att avvisa Västerbottens Medicinhistoriska Förening såsom ej klagoberättigad.

Västerbottens Medicinhistoriska Förening (föreningen) har motsatt sig klagandens yrkande om ändring.

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) har överlämnat till domstolen att ta ställning till om talerätt föreligger.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

VLL har till stöd för sin talan anfört i huvudsak följande. I domen fastställs att föreningen har en nyttjanderätt till lokalerna, vilket VLL instämmer i.

Ett ingående av hyresavtal är en rättsligt reglerad upplåtelseform i jordabalkens 12 kap. som förutsätter viss formalia. Saknas dessa formalia föreligger inte något hyresavtal. Det är VLL:s uppfattning att nyttjanderätten inte är att likställa med ett lokalhyresavtal.

Det är kommunen som bevakar de allmänna intressena och varken i plan- och bygglagen (2010:900) eller dess förarbeten finns något uttalat skyddssyfte vad gäller nyttjanderättshavare.

Föreningen har inte visat på vilket sätt som beslutet angår den på annat sätt än genom att åberopa de allmänna intressen som kommunen har att beakta i sin bedömning av ansökan om rivningslov. De skäl som föreningen åberopar till grund för sin rätt att överklaga hänför sig till föreningens syfte och allmänintressen och inte till det rättsfaktum att den är nyttjanderättshavare. Föreningens verksamhet kan bedrivas i andra lokaler varför de skäl som den anför saknar rättslig relevans vid avgörande om talerättens omfattning.

Det faktum att byggnaden är tidstypisk och av kulturhistoriskt värde för föreningen och dess ändamål saknar enligt VLL:s mening betydelse för avgörandet av om

föreningen ska anses som lokalhyresgäst istället för nyttjanderättshavare och om föreningen därmed ska anses ha ett intresse i saken som har erkänts av rättsordningen.

Sammanfattningsvis anser VLL att föreningen inte kan anses ha ett intresse i saken som har erkänts av rättsordningen då den nyttjar lokalerna med nyttjanderätt.

Föreningen har till stöd för sin talan åberopat vad den anfört i mark- och miljödomstolen och därutöver anfört i huvudsak följande. Det är en oriktig uppgift att föreningens verksamhet inte är kopplad till de lokaler där den idag bedriver museiverksamhet. Lokalerna är dels utvalda, dels anpassade till föreningens museiverksamhet just på grund av byggnadens särskilda historiska värde och betydelse. Betydande kostnader har nedlagts på att specialanpassa lokalerna för museiverksamhet och föreningen skulle inte kunna bedriva samma miljöanpassade verksamhet i en annan lokal.

Föreningen anser att det nyttjanderättsavtal som föreningen har med VLL är att jämställa med ett lokalhyresavtal. Den omständigheten att den inte erlägger någon hyra för lokalerna förändrar inte detta. Lokalupplåtelsen utan vederlag bör rätteligen, som mark- och miljödomstolen konstaterat, kunna betraktas som ett bidrag från VLL till föreningens verksamhet. Föreningen får, i egenskap av lokalhyresgäst, anses ha rätt att överklaga ett beslut om rivningslov som berör och skulle skada föreningens intresse av att bedriva en väl fungerande museiverksamhet i specialanpassade lokaler i en av de äldsta byggnaderna vid Norrlands universitetssjukhus, NUS.

Mark- och miljödomstolen har helt riktigt konstaterat att de nuvarande lokalerna förstärker värdet av och sammanhanget för de samlingar föreningen förfogar över och som bl.a. har till syfte att vårda, visa och dokumentera. En rivning av just denna byggnad har därför en direkt påverkan på förutsättningarna för museets verksamhet.

Nämnden har yttrat sig.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL*Återförvisningsbeslutets överklagbarhet*

Den första frågan som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är om mark- och miljödomstolens dom är överklagbar.

Enligt 5 kap. 1 § lagen (2010:291) om mark- och miljödomstolar tillämpas lagen (1996:242) om domstolsärenden, ÄL, i mål som överklagats till mark- och miljödomstol.

Av 37 § andra stycket ÄL framgår att ett beslut genom vilket ärendet återförvisas till en lägre domstol eller förvaltningsmyndighet får överklagas endast om beslutet innefattar avgörande av någon fråga som inverkar på ärendets utgång. Motsvarande bestämmelser finns i 54 kap. 3 § andra stycket rättegångsbalken och 34 § andra stycket förvaltningsprocesslagen (1971:291).

Prövningen i mark- och miljödomstolen har endast gällt frågan om föreningen har rätt att överklaga nämndens beslut att meddela rivningslov. Mark- och miljödomstolen, som vid sin prövning av denna fråga funnit att föreningen har klagorätt, har undanröjt länsstyrelsens avvisningsbeslut och visat målet åter dit för prövning i sak. Mark- och miljödomstolen har på ett för länsstyrelsen bindande sätt avgjort frågan om föreningens klagorätt och har därigenom förändrat ramen för länsstyrelsens prövning eftersom de invändningar som föreningen framfört beträffande meddelat rivningslov ska prövas i sak av länsstyrelsen. Därmed inverkar mark- och miljödomstolens avgörande på ärendets utgång i länsstyrelsen. Detta gäller oberoende av vad utgången vid prövningen av rivningslov blir. Mark- och miljödomstolens återförvisningsbeslut har därmed, i den mening som avses i 37 § andra stycket ÄL, innefattat avgörande av en fråga som inverkar på målets utgång och är överklagbart (jfr RÅ 2006 ref. 9 och NJA 1987 s. 153). Även processekonomiska skäl talar för att ett återförvisningsbeslut i frågan om klagorätt bör få överklagas särskilt eftersom det annars kan bli fråga om en sakprövning i flera instanser innan klagorätsfrågan blir slutligt avgjord.

Mark- och miljööverdomstolens ställningstagande innebär en ändring i förhållande till domstolens avgörande i MÖD 2013:43.

Angår rivningslovet föreningen?

I målet ska även prövas om rivningsbeslutet angår föreningen på sådant sätt att talerätt föreligger. Såsom mark- och miljödomstolen konstaterat brukar som villkor för talerätt ställas upp krav på att beslutet antingen ska påverka den enskildes rättsställning eller annars beröra ett sådant intresse hos den enskilde som på något sätt erkänts av rättsordningen.

Som framgår av mark- och miljödomstolens dom kan hyresgäster ha talerätt avseende rivningslov för den bebodda hyresfastigheten medan en bostadsrättshavare inte ansetts ha talerätt avseende rivningslov på grannfastigheten eftersom de allmänna intressena i det fallet bevakas av kommunen.

Mark- och miljööverdomstolen kan konstatera att något formellt hyresavtal inte har upprättats med föreningen. Vidare framgår att någon ersättning inte har utgått för lokalerna. Slutligen har vid de samtal som föregick upplåtelsen tydligt påpekats att lokalernas framtid var osäker. Detta innebär att föreningen haft en form av nyttjanderätt av benefik karaktär. Till skillnad mot vad mark- och miljödomstolen funnit får föreningen genom att ha en sådan nyttjanderätt anses ha en avsevärt svagare ställning än vad som skulle varit fallet om det rört sig om en hyresrätt. Även om lokalernas kulturhistoriska värde är till fördel för föreningen får detta anses vara ett sådant allmänt intresse som bevakas av kommunen (RÅ 1993 ref. 14).

Sammanfattningsvis finner Mark- och miljööverdomstolen att beslutet om rivningslov beträffande den aktuella byggnaden inte påverkar föreningens rättsställning. Föreningen kan vidare inte anses företräda något sådant intresse som har erkänts av rättsordningen eller som annars är möjligt att beakta vid sakens prövning. Mark- och miljödomstolens dom ska därför ändras och länsstyrelsens beslut att avvisa föreningens klagomål fastställas.

Avgörandet får enligt 5 kap. 5 § lagen (2010:291) om mark- och miljödomstolar inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Claes-Göran Sundberg samt hovrättsråden Anna Tiberg, Malin Wik och Johan Svensson, referent.



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-09-11
meddelad i
Umeå

Mål nr P 1535-15

KLAGANDE

Västerbottens Medicinhistoriska Förening
Klintvägen 27
907 37 Umeå

MOTPARTER

Byggnadsnämnden, Umeå kommun
901 84 Umeå

Västerbottens läns landsting
901 85 Umeå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Västerbottens län den 4 juni 2015 i ärende nr 403-4355-2015, se bilaga 2

SAKEN

Avvisning av överklagande.

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens avvisningsbeslut och återförvisar målet till länsstyrelsen för erforderlig handläggning.

Dok.Id 235639

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se	090-77 18 30	måndag – fredag 09:00-12:00 13:00-15:00

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Umeå kommun (nämnden) beslutade den 29 april 2015 att bevilja rivningslov för rivning av byggnaderna 9A och 9B på fastigheten Y.

Västerbottens Medicinhistoriska Förening (föreningen) överklagade beslutet till länsstyrelsen som den 4 juni 2015 avvisade föreningens överklagande, se bilaga 2.

YRKANDEN M.M.

Föreningen har överklagat länsstyrelsens beslut och yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut. Föreningen har även yrkat att domstolen ska undanröja nämndens beslut. Föreningen har vidare yrkat att domstolen ska förordna om inhibition av nämndens beslut och att mark- och miljödomstolen ska hålla muntlig förhandling samt företa syn.

Som skäl för sitt överklagande, såvitt är av intresse för frågan om talerätt, har föreningen i huvudsak anfört följande.

Länsstyrelsen konstaterar helt korrekt att föreningen hyr lokal i en byggnad som omfattas av rivningslovet och bedriver ett museum där samt att föreningen har överklagat nämndens beslut i egenskap av hyresgäst. Som framgår av stadgad rättspraxis (se exempelvis regeringens beslut den 29 maj 2003, M2001/4369/F/P) har hyresgäster i fastigheter som blivit föremål för beslut om rivningslov ansetts ha rätt att överklaga beslutet. Hyresgäster har ansetts som sakägare enligt 22 § förvaltningslagen. Föreningen har således rätt att såsom hyresgäst överklaga rivningslov som berör den byggnad där föreningen hyr lokaler. Den regeringsrättsdom som länsstyrelsen åberopar till stöd för sitt avvisningsbeslut (RÅ 1993 ref 14) handlar överhuvudtaget inte om hyresgästers rätt att överklaga rivningslov utan om grannars möjligheter att överklaga dylika beslut, det vill säga om en helt annan partskategori. Föreningen kan inte bedöma om det är på grund av okunnighet eller om det är ett försök att vilseleda som föranleder länsstyrelsen att ägna så stor uppmärksamhet åt sagda dom i sitt beslut. Faktum kvarstår dock,

RÅ 1993 ref 14 saknar helt relevans i förevarande mål. Vad gäller den andra domen som länsstyrelsen åberopar (en underrättsdom från Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt) underlåter länsstyrelsen att omtala de säregna omständigheter som kännetecknade sakförhållandena i förevarande mål. Av domen (23 november 2012 i mål P 3373-12) framgår att den klagande tagit delar av en kommunal saneringsfastighet i anspråk utan kommunens tillåtelse. Det är knappast förvånande att beviljat rivningslov under dessa omständigheter inte ansågs angå den klagande. Dessa omständigheter liknas på intet sätt relationerna mellan deras förening (som hyresgäst) och Västerbottens läns landsting (som deras hyresvärd).

Beträffande Västerbottens medicinhistoriska museum har föreningen anfört bland annat följande. Västerbottens medicinhistoriska museum, som är inrymt i Rotundan, öppnade år 2004 efter mångårigt ideellt arbete av förenings medlemmar och med stöd av Västerbottens läns landsting och av Västerbottens museum. Ekonomiskt stöd för uppbyggandet av museet erhöles från EU med ca en miljon kr. Ytterligare 75 000 kr har på senare år erhållits från Riksantikvarieämbetet för utrustning av en omvårdnadsrum benämnt "Syster Jennys rum". Museet är idag det största medicinhistoriska museet norr om Uppsala. En bättre lokal för museet än Rotundan (Byggnad 9 B) kunde knappats valts. Rotundan är en tillbyggnad på länslasarettet (Byggnad 9 A). Byggnaderna utgör tillsammans en enhet av stort kulturhistoriskt värde.

Till överklagandet har Medicinskhistorisk Atlas, Tidskriften Västerbotten 2/2014 samt föreningens stadgar och verksamhetsberättelse för år 2014 bifogats.

Föreningen har också beretts tillfälle att styrka sin ställning som hyresgäst i byggnad som omfattas av rivningslovet. I svar på föreläggandet har föreningen gett in kopior på korrespondens mellan föreningen och Västerbottens läns landsting samt mellan landstinget och Västerbottens museum.

Västerbottens läns landsting (i det följande landstinget) har beretts tillfälle att yttra sig och har i huvudsak anfört följande.

Den praxis föreningen hänvisar till hänför sig till bostadshyresgästers rättsställning i rivningsärenden. Lokalhyresgästers rättsliga ställning är väsentligt svagare jämfört med bostadshyresgästers, se exempelvis bestämmelserna om besittningsskydd. Föreningens hänvisning till regeringsbeslutet med diarienummer M2001/4369/F/P ska ses i perspektiv av detta. Föreningen innehar lokalerna såsom andrahandshyresgäster, vilket tydligt framgår av den korrespondens de själva hänvisar till. I brev den 30 juni år 1999 förklaras från Försörjningsförvaltningen att förstahandshyresgästen är Länsutvecklingsenheten genom Landstingskontoret och att internhyran ska vara 130 901 kr per år. Länsutvecklingsenheten upplåter sedan lokalen till föreningen. Något upplåtelseavtal har inte upprättats och föreningen har inte betalat hyra för den tid den funnits i lokalerna, vilket också framgår av föreningens verksamhetsberättelse. Föreningen kan då betraktas som andrahandshyresgäst och att lokalerna har lånats ut till föreningen under en begränsad tid. Eftersom någon ersättning inte utgått har något hyresavtal heller inte ingåtts enligt 12 kap. 1 § jordabalken. Det informeras också i ovan nämnda brev att upplåtelsen är tillfällig i avvaktan på att man gör en mer genomgripande utredning om den framtida användningen av hela byggnad 9. Föreningen anför att de som hyresgäster har rätt att överklaga beslutet och att beslutet angår föreningen på ett sådant sätt att den ska anses ha klagorätt. Om domstolen skulle anse att föreningen är att betrakta som hyresgäster är det föreningen anför i sitt överklagande dock inte kopplat till deras eventuella partsställning som hyresgäst. Skälen till överklagandet av länsstyrelsens beslut vilar istället på föreningens syfte enligt stadgarna och inte de intressen som ankommer på en hyresgäst. Det saknar således rättslig relevans att föreningen bedriver verksamhet i de aktuella lokalerna vad beträffar klagorätten över kommunens beslut om rivningslov. Landstinget anser således att föreningen inte har klagorätt eftersom den inte är att betrakta som hyresgäst. Om domstolen skulle anse att föreningen är att betrakta som hyresgäst anser landstinget att föreningen inte har visat att beslutet angår föreningen på sådant sätt att den ska anses ha rätt att föra talan mot beslutet.

Nämnden har beretts tillfälle att yttra sig och har i huvudsak anfört följande.

Nämnden bestrider föreningens yrkande och yrkar att överklagandet ska avvisas. Länsstyrelsen har gjort en mycket bra bedömning vad gäller frågan om talerätt och nämnden delar länsstyrelsens bedömning till fullo.

DOMSKÄL

Prövningsramen

Det mark- och miljödomstolen har att pröva är det som omfattas av det överklagade beslutet, i detta fall avvisning av föreningens överklagande. Föreningens invändningar mot nämndens beslut om rivningslov behandlas därför inte inom ramen för detta mål. Med anledning av att den fråga som behandlas i detta mål endast innefattar en prövning av föreningens talerätt bedömer domstolen att det saknas skäl att hålla sammanträde och syn.

Vilken rätt har föreningen till lokalerna?

Av den korrespondens som föreningen åberopat till stöd för sin påstådda hyresrätt till de aktuella lokalerna framgår i korthet följande. På initiativ av föreningen har landstinget, i skrivelse daterad 30 juni 1999, föreslagit att del av souterrängplan i Rotundan Byggnad 9A ska få disponeras av föreningen. Förslaget innebar att Länsutvecklingsenheten, vilken förefaller vara en organisatorisk avdelning inom landstinget, skulle internhyra lokalen till en viss uppgiven årshyra och att Länsutvecklingsenheten därefter skulle upplåta lokalen till föreningen. Av skrivelsen framgår att föreningen skulle upplysas om att upplåtelsen var tillfällig i avvaktan på en mer genomgripande utredning om den framtida användningen av hela byggnad 9. Något mer formellt avtal mellan landstinget eller föreningen har inte getts in i målet. Att förslaget realiserats genom en faktisk upplåtelse och att föreningen därmed har en av landstinget medgiven nyttjanderätt till lokalerna är ostridigt.

Av 12 kap. jordabalken, den så kallade "hyreslagen", framgår att kapitlet avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Det är ostridigt att föreningen inte utger någon ersättning till Länsutvecklingsenheten för

upplåtelsen. Domstolen anser därför att föreningen inte kan anses vara hyresgäster i lokalerna. Upplåtelsen av lokaler till föreningen är däremot att anse som ett avtal om partiell nyttjanderätt enligt 7 kap. jordabalken. Det finns inte någon uppgift om att nyttjanderättsavtalet gällt för viss tid. Med hänvisning till att föreningen upplysts om att upplåtelsen avsåg en begränsad tid, men utan att någon tid angetts, bör utgångspunkten därför vara att nyttjanderätten avsetts att gälla tills vidare. Ett sådant nyttjanderättsavtal får enligt allmänna avtalsrättsliga principer sägas upp med beaktande av en skälig uppsägningstid (se NJA 2004 s. 288). Det finns ingen uppgift i målet om att nyttjanderättsavtalet sagts upp och mark- och miljödomstolen förutsätter därför i den fortsatta prövningen att nyttjanderättsavtalet alltjämt är gällande mellan parterna.

Principerna för klagorätt

Plan- och bygglagen (2010:900, PBL) innehåller inga särskilda bestämmelser i fråga om vem som kan överklaga ett beslut att bevilja rivningslov. I 13 kap. 8 § PBL hänvisas i stället till 22 § förvaltningslagen (1986:223). Av denna bestämmelse följer bland annat att beslut endast får överklagas av den som beslutet angår. Det saknas vägledande avgöranden beträffande klagorätt som direkt träffar den nu aktuella situationen. Utgångspunkten för prövningen bör därför vara de allmänna principer som utverkats på området. Som villkor för talerätt brukar uppställas krav på att beslutet antingen ska påverka den enskildes rättsställning eller annars beröra ett sådant intresse hos den enskilde som på något sätt erkänts av rättsordningen.

I rättfallet RÅ 1993 ref. 14, där en bostadsrättsförening och en enskild medlem i denna överklagat ett meddelat rivningslov avseende en byggnad på en grannfastighet, uttalade Regeringsrätten bland annat följande. Av förarbetena till bestämmelserna om rivningslov framgår att syftet med rivningsreglerna är att de ska kunna fungera som ett komplement till byggnadsminnesförklaring enligt byggnadsminneslagen och ge kommunerna vidgade möjligheter att bevara bebyggelse. Det är således kommunen som vid lovgivning bevakar de allmänna intressena. Varken i PBL eller i dess förarbeten finns något uttalat skyddssyfte vad gäller grannar, vilket skulle kunna ge dessa överklaganderätt enligt 22 §

förvaltningslagen vid beviljat rivningslov. Beslutet om rivningslov berörde enligt Regeringsrätten vare sig bostadsrättsföreningens äganderätt eller medlemmens bostadsrätt. Inte heller kunde det som de klagande anfört om sina intressen som grannar grunda någon rätt att föra talan mot beslutet om rivningslov.

Regeringsrätten har, beträffande åtgärdsförelägganden som är riktade mot en fastighetsägare, i RÅ 1995 ref. 77, uttalat att frågan om ett beslut angår en avtalspart på sätt som krävs för rätt att överklaga är beroende av den effekt som beslutet medför för denne. Målet gällde en ljusreklamskylt som stod uppställd invid en bensinstation enligt avtal mellan skyltägaren och fastighetsägaren. Skyltägaren ansågs inte ha klagorätt beträffande föreläggande riktat till fastighetsägaren om att omedelbart avlägsna skylten. Regeringsrätten utvecklade grunderna för talererrätt enligt följande. Ett avtalsförhållande i allmänhet, även om det meddelade förbudet medför nackdelar för avtalsparten, medför inte i sig en rätt att överklaga. För klagorätt krävs att avtalsparten ska ha ett intresse i saken som på något sätt erkänts av rättsordningen. Ett sådant skyddssyfte kan komma till uttryck t.ex. genom bestämmelser om att parten ska beredas tillfälle att yttra sig innan beslut fattas. I andra fall kan rätt att överklaga bero på att beslutets verkningar mot fastighetsägaren enligt lag direkt leds över till dennes motpart i det civilrättsliga avtalsförhållandet. Regeringsrätten har således gett hyresgäst rätt att överklaga byggnadsnämnds föreläggande för fastighetsägare att riva byggnad (RÅ 1963 ref. 20, plenum) och hälsovårdsnämnds förbud att nyttja lägenhet som bostad (RÅ 1946 ref. 18). I det sist nämnda fallet hänvisade Regeringsrätten till den civilrättsliga bestämmelse enligt vilken nämndens beslut skulle medföra att hyresavtalet förföll.

Regeringen har i beslut den 28 maj 2003 M2001/4369/F/P enligt den då gällande plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL), godtagit hyresgäster som taleberättigade i mål om rivningslov beträffande den byggnad som omfattas av hyresrätten. Hyresgästerna hade i överklagandet hänvisat bland annat till bostadsförsörjningsskäl, vilket var ett sådant allmänt intresse som enligt ÄPBL kunde medföra vägrat rivningslov. Det går inte av regeringens avgörande att utläsa

vad som medförde talerätt i det specifika fallet. Som regel brukar inte enskildas åberopande av allmänna intressen medföra klagorätt. Enskilda som har tillerkänts klagorätt har dock i praxis kunnat åberopa även allmänna intressen inom ramen för överklagandet.

Skillnaden mellan hyresgäster och nyttjanderättshavare

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det nyttjanderättsavtal som föreningen åberopat till stöd för sin talerätt, vid vissa förhållanden, är ett av rättsordningen erkänt intresse. En nyttjanderättshavare ingår nämligen i den krets av sakägare som ska ges tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL vid lovgivning som avviker från detaljplan. En nyttjanderättshavare har dock, till skillnad från en hyresgäst, inte besittningsrätt till de lokaler som upplåtits. För en hyresgäst kan ett meddelat rivningslov, enligt 12 kap. 46 § p 3 respektive 57 § 2 p jordabalken, innebära att besittningsskyddet får ge vika. Rivningslovet kan därför ha en direkt påverkan på det civilrättsliga hyresavtalet. Någon motsvarande påverkan på ett alltjämt gällande nyttjanderättsavtal saknas.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Föreningen har till stöd för sin klagorätt framförallt åberopat sin ställning som sakägare då föreningens museum nyttjar lokaler i byggnad som omfattas av rivningslovet. De har vidare framhållit lokalernas värde för föreningens museiverksamhet då byggnaderna i sig är kulturhistoriskt intressanta.

Mark- och miljödomstolen konstaterar att det i PBL saknas ett uttalat skyddssyfte för nyttjanderättshavare vid rivning och det finns inte i bestämmelserna särskilt angivet att nyttjanderättshavares eller andra enskilda intressen ska beaktas vid prövningen av om rivningslov ska beviljas. Enskilda hyresgäster har dock, i ovan refererat regeringsavgörande, getts klagorätt i ärende om rivningslov, trots att hyresgästers enskilda intressen inte ska beaktas vid prövningen. Att det kan finnas klagorätt för andra enskilda än sökanden i ärenden om rivningslov stöds vidare av att kommunen enligt 9 kap 25 § PBL ska bereda kända sakägare tillfälle till samråd innan rivningslov som avviker mot detaljplan fattas. Beslut med

fullföljdshänvisning ska därefter, enligt 9 kap. 41 § PBL, delges de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Även beslut som inte avviker från detaljplan ska kungöras enligt 41 a §, för att trygga att dessa beslut vinner laga kraft.

Regeringen har helt nyligen, i prop. 2014/15:122 s. 56, uttalat att det inte kan uteslutas att beslut om att meddela rivningslov är överklagbara och därför valt att behålla bestämmelsen om att dessa ska kungöras. Mark- och miljödomstolen anser därför att det inte kan vara uteslutet att nyttjanderättshavare har klagorätt beträffande beslut om rivningslov trots att enskilda intressen inte ska beaktas vid prövningen. En prövning av om nyttjanderättshavare ska anses ha klagorätt måste göras utifrån förhållandena i det enskilda fallet.

Att föreningen har en nyttjanderätt enligt 7 kap. jordabalken istället för hyresrätt enligt 12 kap. jordabalken beror, som tidigare anförts, på att upplåtelsen sker utan ersättning. Föreningen anser sig dock vara hyresgäst i lokalerna. Landstinget förefaller även behandla föreningen som hyresgäst även om att landstinget genom att en viss enhet internt hyrt lokalerna för att sedan upplåta dessa vidare till föreningen nu menar att det i själva verket skulle röra sig om en andrahandsupplåtelse eller ett lån av lokal. Hur landstinget väljer att organisatoriskt fördela lokalkostnader internt bör dock enligt domstolens bedömning inte ha någon betydelse. Det finns inget som talar för att syftet med upplåtelsen varit annat än att föreningen skulle få sedvanlig nyttjanderätt till lokalerna på samma sätt som om det rört sig om en lokalhyra. Av föreningens verksamhetsberättelse som getts in i målet framgår vidare att landstinget det senaste året lämnat ett avsevärt ekonomiskt bidrag till föreningens verksamhet. Att lokalupplåtelsen skett utan vederlag kan även det anses vara ett bidrag till föreningens verksamhet. Mark- och miljödomstolen anser därför inte att det finns några starka ändamålsskäl som talar för att ge föreningen en avsevärt svagare ställning i målet än vad som skulle ha varit fallet om det rört sig om en formlig hyresrätt.

Av de handlingar som getts in av föreningen framgår att lokalerna som avtalet gäller i sig får anses ha ett kulturhistoriskt värde för det museum som bedrivs där. Lokalen kan därmed sägas förstärka värdet av och sammanhanget för de samlingar

som föreningen förfogar över och bland annat har till syfte att vårda, visa och dokumentera. En rivning av just denna byggnad, i vilket föreningens medicinskhistoriska museum är inrymt, har således en direkt påverkan på förutsättningarna för museets verksamhet.

Mark- och miljödomstolen anser sammantaget att föreningen har ett beaktansvärt intresse i frågan om rivningslov ska beviljas för byggnaden. Övervägande skäl talar därför för att beslutet om rivningslov ska anses angå föreningen på så sätt att föreningen ska tillerkännas klagorätt beträffande den del av beslutet som avser den byggnad i vilket det medicinskhistoriska museet är inrymt.

Länsstyrelsens avvisningsbeslut ska därför undanröjas och målet visas åter för prövning i sak. Det åligger därmed länsstyrelsen att ta ställning till föreningens inhibitionsyrkande.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 3 (DV 427)

Överklagande senast den 2 oktober 2015.

Jon Karlsson

I domstolens avgörande har tingsfiskalen Jon Karlsson (ordförande) och tekniska rådet Lars-Göran Boström (skiljaktig, se bilaga 1) deltagit. Beredningsjuristen Sara Fritzson har varit föredragande.



Tekniska rådet Lars-Göran Boström är skiljaktig och anför följande.

Jag instämmer i domskälen fram till rubriken Mark- och miljödomstolens bedömning och anser att domskälen därefter bör ha följande lydelse:

Föreningen har som nyttjanderättshavare inget direkt besittningsskydd. Ett eventuellt indirekt besittningsskydd i form av möjligheter till skadestånd vid uppsägning är också svagt. Upplåtelser utan avtalad giltighetstid gäller tills vidare (med begränsning på 25 eller 50 år enligt 7 kap. 5 § jordabalken). Frågan huruvida en sådan nyttjanderätt kan sägas upp är inte reglerad i lag utan får bedömas med hänsyn till bakgrunden till upplåtelsen och ändamålet med densamma samt med ledning av allmänna avtalsrättsliga principer. I detta fall har landstinget upplåtit rätten att använda lokalen vederlagsfritt och med en uttalad förutsättning att upplåtelsen är av tillfällig art i avvaktan på en mer genomgripande utredning om den framtida användningen av byggnaden. Uppsägning av nyttjanderätten får därför anses möjlig att göra med iakttagande av skälig uppsägningstid, och detta oavsett om det finns ett meddelat rivningslov eller inte.

Ett rivningslov kan inte heller – till skillnad mot t.ex. ett rivningsföreläggande - anses medföra någon direkt verkan som enligt lag förs över på en nyttjanderättshavare (jfr att lokalhyresgäster ansett taleberättigade vid rivningsföreläggande mot en byggnads ägare (RÅ 1963 ref. 20), dock inte nyttjanderättshavare vid åtgärdsföreläggande enligt PBL mot markägare (RÅ 1995 ref. 77)). Oavsett rivningslovet måste fastighetsägaren i detta fall agera civilrättsligt gentemot nyttjanderättshavaren innan en rivning kan verkställas. Ett rivningslov utgör samtidigt inget tvång för en fastighetsägare att verkställa en rivning.

Föreningens *rättsställning* kan därför inte anses påverkas av om rivningslov medges – detta till skillnad från en bostadshyresgäst vars besittningsskydd enligt 12 kap. 46 § punkt 3 jordabalken påverkas av om byggnaden får rivas eller inte. Det rättsfall (regeringsbeslut M2001/4369/F/P) som visar att en bostadshyresgäst har godtagits som klagande vid rivningslov kan enligt min mening inte anses ha sådan räckvidd att en nyttjanderättshavare till en lokal skulle ha motsvarande talerätt.

En nyttjanderättshavare kan inte heller vid rivningslov anses ha något generellt *intresse i saken som erkänts av rättsordningen*. Sådant s.k. *skyddssyfte* kan uttryckas t.ex. genom bestämmelser om att en intressent ska ges tillfälle att yttra sig innan beslut fattas. Någon sådan bestämmelse finns emellertid inte i denna situation. Det krävs t.ex. inte enligt 9 kap. 25 § PBL att en nyttjanderättshavare ska höras ifråga om ett rivningslov som inte strider mot ett rivningsförbud i detaljplan.

Enligt 2 kap 1 § PBL ska man vid ärenden enligt PBL beakta såväl allmänna som enskilda intressen. Den bestämmelsen avser enligt min mening sådana enskilda intressen som ska prövas med sin grund i någon annan bestämmelse i PBL. T.ex. ska enligt 2 kap. 9 § PBL vid planläggning, vid bygglov till uppförande av byggnadsverk m.m. och vid marklov (utanför detaljplan) iakttas att en sådan åtgärd inte medför betydande olägenhet för grannar eller andra berörda enskilda. Vid rivningslov saknas emellertid hänvisning till denna bestämmelse eller någon annan regel i PBL. Villkoren för när rivningslov ska medges utgörs enbart av de allmänna intressen som anges direkt i 9 kap 34 § PBL. Något i lagstiftningen uttalat *skyddssyfte* för enskilda intressen vid rivning finns inte. Att ett enskilt intresse skulle ges rätt att överklaga ett beslut där det enskilda intresset inte har behövt höras eller enligt någon särskild bestämmelse skulle ha prövats kan enligt min mening inte motiveras utifrån bestämmelsen i 2 kap. 1 § PBL.

Jag finner därför att föreningen varken får sin rättsställning påverkad av rivningslovet eller innehar ett intresse i saken som erkänts av rättsordningen. Länsstyrelsens beslut att avvisa föreningens överklagande av rivningslovet är således riktigt och föreningens överklagande av länsstyrelsens beslut ska avslås.

Överröstad i denna fråga är jag i övrigt ense med ordföranden.