



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060202

DOM
2019-09-10
Stockholm

Mål nr
P 10811-18

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-10-30 i mål nr P 1717-18, se bilaga A

PARTER

Klagande

JN

Ombud: Advokat FT

Motpart

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

SAKEN

Utdömmande av vite

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom avslår Mark- och miljööverdomstolen Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommuns ansökan om utdömmande av vite.

Dok.Id 1508087

Postadress Box 2290 103 17 Stockholm	Besöksadress Birger Jarls Torg 16	Telefon 08-561 670 00 08-561 675 50 E-post: svea.hovratt@dom.se www.svea.se	Telefax 08-561 675 59	Expeditionstid måndag – fredag 09:00–16:30
---	---	---	---------------------------------	---

YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

JN har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska avslå Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommuns ansökan om utdömmande av vite.

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

JN har anfört i huvudsak följande:

Han har vidtagit de åtgärder som han har haft faktisk och rättslig möjlighet att vidta. Han har inte invänt att det har varit fel att rikta ett föreläggande mot honom. Enligt mark- och miljödomstolen har han accepterat fastighetens skick genom att ha väntat sex år med att ansöka om avhysning. Han har därmed enligt domstolen haft faktisk möjlighet att efterkomma föreläggandet. Domstolen har enbart haft att pröva om han har haft möjlighet att nå det resultat som byggnadsnämnden har krävt i sitt föreläggande. Det är endast den stipulerade tiden i föreläggandet som har betydelse och inte tiden från 2012 fram till det att föreläggandet har fått laga kraft.

Eftersom han inte äger de aktuella föremålen på fastigheten XX har han varit tvungen att utverka en exekutionstitel och först därefter vända sig till kronofogden för verkställighet, vilket inte låter sig göras på tre månader. Hans sons användning av fastigheten har plågat honom och hans framlidna hustru mycket genom åren. Mark- och miljödomstolen har nonchalerat att han inom tidsramen för föreläggandet har ansökt om stämning vid tingsrätten för erhållande av en exekutionstitel. Om en fastighetsägare upplåter nyttjanderätt till egendom inskränks därigenom ägarens förfoganderätt över egendomen. Det är ostridigt att ett hyresförhållande föreligger mellan honom och AN. När det gäller nyttjanderättshavarens egendom som denne förvarar på fastigheten har fastighetsägaren inte någon förfoganderätt alls. Även om något hyresförhållande inte föreligger hade han saknat rätt att bortforsla AN tillgångar. Det är därför inte i första hand nyttjanderätten som har

hindrat honom från att bortforsla föremålen enligt föreläggandet utan det faktum att han inte äger dem.

Byggnadsnämnden har i huvudsak anfört följande:

JN har haft erforderlig faktisk rådighet över den egendom som avses i föreläggandet liksom rättslig möjlighet att efterkomma föreläggandet. Det har varken funnits författningsbestämmelser eller myndighetsbeslut som fränkät JN rätten att råda över sin fastighet i det avseende föreläggandet innehåller föreskrifter. Mark- och miljödomstolen har gjort en helt korrekt bedömning avseende JN möjlighet att följa föreläggandet. Det är i målet utrett att JN har sagt upp det muntliga hyresavtalet med sonen först efter att föreläggandet riktats mot honom. Det är vidare utrett att fastighetens skick har varit ovårdat, i vart fall sedan år 2012. Som mark- och miljödomstolen anför i sin dom bedöms JN, genom att inte ha sagt upp hyresavtalet tidigare, ha accepterat fastighetens ovårdade skick. JN har haft möjlighet att häva det muntliga hyresavtalet med sonen sedan han fick kännedom om att fastigheten har missköts och han har varit fullt medveten om att det är hans ansvar att hålla fastigheten i vårdat skick.

JN har under ärendets gång anfört att han på grund av bl.a. hög ålder, åberopat sjukdomstillstånd och konflikt med sin son inte kunnat vidta åtgärder inom föreskriven tid varför han begärt förlängning av tiden för att vidta rättelse. Han har även anfört att han varit i behov av myndigheters hjälp med att få ordning på situationen.

Byggnadsnämnden har tagit stor hänsyn till de hinder JN uppgett sig ha ställts inför och beviljat förlängning av tiden för att vidta rättelse. Föreläggandet skulle ha efterföljts inom tre månader från delgivning av beslutet. JN har dock haft längre tid på sig att vidta nödvändiga åtgärder för att lösa konflikten med sonen och vidta de åtgärder som varit nödvändiga för att anbringa fastigheten i vårdat skick.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar inledningsvis att vitesföreläggandet som byggnadsnämndens ansökan avser har delgetts JN och att han har fått kännedom om dess innehåll. Vitesföreläggandet har även fått laga kraft. Mark- och miljööverdomstolen har att bedöma om vitesföreläggandet är riktat till rätt adressat samt, inom ramen för prövningen om vitet är lagligen grundat, att pröva om adressaten haft faktisk och rättslig möjlighet att följa föreläggandet.

Ett åtgärdsföreläggande enligt 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan riktas mot såväl fastighetsägare som nyttjanderättshavare. I målet är utrett att fastigheten sedan år 1998 varit uthyrd till AN och att de föremål som enligt föreläggandet ska forslas bort från fastigheten tillhör honom. JN har inte bestritt att han skulle vara rätt adressat för föreläggandet. Han har dock invänt mot lämpligheten i att rikta ett sådant mot honom.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att det har stått nämnden fritt att välja vem av JN eller AN som föreläggandet ska riktas mot. JN möjligheter att i egenskap av hyresvärd faktiskt kunna avlägsna föremålen, vilka han saknar äganderätten till, har emellertid varit betydligt mer begränsade än AN möjligheter.

Av byggnadsnämndens föreläggande framgår att fastigheten ska ha anbringats i vårdat skick senast tre månader efter att beslutet fått laga kraft. Eftersom beslutet inte överklagades i tid av JN fick det laga kraft den 12 september 2017, dvs. tre veckor efter att han blev delgiven beslutet. Sista datum för fullgörande av föreläggandet var således den 12 december 2017.

Av utredningen i målet framgår att JN har ansökt om stämning hos Varbergs tingsrätt och yrkat att tingsrätten ska förplikta AN att genast bortföra de aktuella föremålen från fastigheten XX. Ansökan är daterad den 27 november 2017, alltså inom den utsatta fristen. Genom detta får JN anses ha gjort vad

som kunnat krävas av honom för att efterkomma föreläggandet. Överklagandet ska därför bifallas och ansökan om utdömande av vite avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B

Överklagande senast den 2019-10-01

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Lars Borg, Birgitta Bylund Uddenfeldt, Lars Olsson, referent, och Ralf Järtelius.

Föredragande har varit Carlos Leal.



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-10-30
meddelad i
Vänernsbor

Mål nr P 1717-18

PARTER

Sökande

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun

Motpart

JN

Ombud: Advokaten FT

SAKEN

Utdömmande av vite

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen förpliktar JN att till staten betala vite med sextiotusen (60 000) kr.

Dok.Id 413452

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 80	måndag – fredag 08:00–16:00
		E-post: mmd.vanersborg@dom.se www.vanersborgstingsratt.domstol.se		

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Kungsbacka kommun (nämnden) beslutade den 6 juli 2017 (§ 228, dnr 2012-0281) att, med stöd av 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900), förelägga JN, ägare till fastigheten XX, att avröja bilar, husvagn och övriga objekt enligt till beslutet bifogad bilaga. Av beslutet följer att fastigheten ska ha anbringats i vårdat skick och bilar, husvagn m.m. ska vara avröjt senast tre månader efter att beslutet vunnit laga kraft. Föreläggandet anses ha efterlevts när alla objekt enligt nämnda bilaga är bortforslade från fastigheten. Beslutet förenades med ett vite om 70 000 kr och är uppdelat på 10 000 kr per objekt.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har nu ansökt om att vitet, 70 000 kr, enligt föreläggandet ska dömas ut. Till stöd för yrkandet har nämnden anfört bl.a. följande.

Fastigheten XX hålls inte i vårdat skick eftersom man där förvarar uttjänta bilar, en husvagn, högar av ruttet timmer, trasiga trädgårdsredskap m.m. Av förvaltningens datumangivna flygfoton framgår att fastigheten har varit ovårdad sedan åtminstone 2009 där bl.a. en bil, trästockarna samt husvagnen har samma placeringar som idag. JN blev delgiven beslutet den 21 augusti 2017 varför föreläggandet skulle ha följts senast den 21 november 2017. Eftersom föreläggandet inte har följts ska vitet dömas ut.

Föreläggandet har fattats med stöd av 8 kap. 15 § samt 11 kap. 19 och 37 §§ PBL.

JN har bestritt nämndens yrkande. Han har härvid anfört i huvudsak följande.

Grund

Han har vidtagit de åtgärder som han har fysisk och rättslig möjlighet att vidta. Samtliga föremål sju föremål ägs av hyresgästen AN. Han har ansökt om stämning på AN den 27 november 2017, vilket är inom fristen, för att erhålla en exekutionstitel. Om han hade låtit bortforsla AN föremål

hade han gjort sig skyldig till egenmäktigt förfarande eller någon annan olaglig besiktningsrubbnings.

Omständigheter

Han och hans tidigare avlidna hustru lät deras son AN bo på fastigheten Kungsbacka XX. Själva bodde de på den intilliggande fastigheten YY. Enligt AN egna uppgifter har han bott på fastigheten sedan 1998. Detta kan stämma. Det var meningen att hyra skulle betalas. Det har dock skett mycket sporadiskt under åren. Han har tills nyligen inte velat avhysa sin egen son, varom mera nedan.

När föreläggandet hade meddelats den 17 september 2015 ansökte han om handräckning hos Kronfogden. Han kunde givetvis inte låta bortforsla föremål som han inte ägde. Sedan AN hade fördröjt delgivning bestred han kravet den 9 juni 2016. Kontakt söktes därefter med ombud som hösten 2016 började förbereda en ansökan om stämning mot AN. Efter att ha tillskrivit AN med krav på borttagande av föremålen mottog ombudet svar från AN ombud med bestridande av kravet.

Som ett alternativ till en långdragen rättsprocess tillskrevs tjänsteman vid plan- och byggförvaltningen i Kungsbacka den 9 januari 2017 för att få ett föreläggande riktat mot AN i egenskap av nyttjanderättshavare. Nämnden valde att inte rikta något föreläggande mot hyresgästen AN. I stället utfärdade nämnden ett nytt föreläggande den 6 juli 2017 till honom, vilket han överklagade. På grund av ett missförstånd om när han delgavs ingavs det för sent och avvisades.

Sedan ovannämnda föreläggande hade vunnit laga kraft ansökte han om stämning mot AN vid Varbergs tingsrätt den 27 november 2017. AN har bestritt hans yrkanden. Av svaromålet kan bl. a. utläsas att det är ostridigt mellan parterna att ett hyresförhållande föreligger. Varbergs tingsrätt har hållit en muntlig förberedelseförhandling den 28 augusti 2018. Han äger inte någon Volvo 850, som det påstås i svaromålet. Att han skulle ha lovat att bortforsla

timmerstockar vilka AN har placerat på fastigheten, som det också påstås i svaromål, är en lögn som torde falla på sin egen orimlighet.

Det kan även nämnas att han den 28 april 2018 har sagt upp AN och anmodat hans hustru MN att flytta och samtidigt har han hänskjutit tvisten till Hyresnämnden i Göteborg. Att det inte har skett tidigare har helt enkelt berott på att han är rädd för sin son. Parterna har kontaktförbud. Den 13 juni 2018 har rättegång varit planerad att hållas mot AN avseende bl. a. olaga hot mot honom.

Det framgår inte om nämnden har gjort något platsbesök efter sitt föreläggande den 6 juli 2017. Bl. a. anför AN i sitt svaromål till Varbergs tingsrätt att uttjänta trädgårdsmaskiner (föremål fem) är borttagna sedan juni 2017.

Den 19 oktober 2018 undertecknade han och AN en överenskommelse som sänts till Hyresnämnden i Göteborg av vilken bl.a. framgår att det aktuella hyresförhållandet dem emellan upphör att gälla den 31 oktober 2018. Endera dagen kommer överenskommelsen att stadfästas av hyresnämnden, vilket innebär att han har utvecklat en exekutionstitel mot AN och att AN vidare är skyldig att bortföra sina saker.

DOMSKÄL

Bevisning

Nämnden har som bevisning åberopat bl.a. nämndens beslut av den 6 juli 2017 (§ 228, dnr 2012-0281), delgivningskvitto till beslut samt bilaga med beskrivning av objekt som ska avröjas.

JN har som bevisning åberopat bl.a. ansökan om stämning mot AN den 27 november 2017, svaromål den 18 januari 2018 från AN, e-post den 14 maj 2018 från AN ombud, advokat JB, ansökan till Hyresnämnden i Göteborg den 26 april 2018 samt överenskommelse mellan

JN och AN daterad den 19 oktober 2018 ingiven till Hyresnämnden i Göteborg.

Föreläggandet

I ett mål om utdömande av vite ska domstolen pröva bl.a. om föreläggandet som ligger till grund för ansökan är lagligen grundat och om den som har vitesförelagts har haft faktisk och rättslig möjlighet att följa föreläggandet.

Föreläggandet i detta mål innebär att JN ska anbringa fastigheten XX i vårdat skick samt att städa tomten från vissa föremål. Åtgärderna skulle vara utförda senast tre månader efter delfäendet av beslutet. JN delgavs föreläggandet den 21 augusti 2017.

Av handlingarna framgår att ärendet initierades hos nämnden efter en anmälan den 6 mars 2012 om att tomten på JN fastighet var ovårdad samt att en husvagn hade stått uppställd på fastigheten under en längre tid och använts som permanent boende. Nämnden har grundat föreläggandet på bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900), PBL) som anger att en tomt ska hållas i vårdat skick och att nämnden i annat fall kan meddela ett åtgärdsföreläggande (8 kap. 15 § och 11 kap. 19 § PBL).

Nämnden har genom platsbesök varit på fastigheten vid ett flertal tillfällen. Fotografierna tillsammans med den övriga utredning som finns i målet visar att tomten på JN fastighet alltjämt var ostädad och gav ett mycket ovårdat intryck vid en av inspektionerna som gjordes den 9 maj 2017.

JN har inte motsatt sig att tomten är ovårdad. JN har däremot invänt att han saknar fysisk och rättslig möjlighet att vidta åtgärderna då samtliga föremål ägs av hans son AN, som är hyresgäst på fastigheten. JN bor inte där själv. En central fråga i målet är därför om JN kan anses ha haft faktisk och rättslig möjlighet att följa föreläggandet, trots att han hyrt ut fastigheten till annan.

I MÖD 2006:63 fann Miljööverdomstolen att enbart det förhållandet att det förvaras avfall på en fastighet inte utan vidare kan medföra ett ansvar för fastighetsägaren. Det måste tillkomma någon omständighet för att fastighetsägaren ska kunna göras ansvarig, till exempel att fastighetsägaren har accepterat verksamheten, eller borde ha upptäckt den vid förvärv av fastigheten. Miljööverdomstolen uttalade i domskälen att det förhållandet att en fastighetsägare inte vidtar några åtgärder för att motverka miljöriskerna med en förvaring, även om den orsakats av annan, skulle möjligen också utgöra en sådan omständighet som medför ett principiellt ansvar för ägaren.

Av handlingarna i målet framgår att AN varit hyresgäst på fastigheten sedan 1998. Det framgår vidare av nämndens ansökan att anmälan om ovårdad tomt inkom till förvaltningen för Plan & Bygg den 6 mars 2012 samt att platsbesök har genomförts vid flera tillfällen, det första den 27 juni 2012 då fastighetsägaren närvarade. Nu aktuellt åtgärdsföreläggande fattades den 6 juli 2017. Det framgår även av inläga från JN att han den 28 april 2018 sagt upp hyresavtalet med AN samtidigt som han hänskjutit tvisten till Hyresnämnden i Göteborg.

JN har således sagt upp hyresavtalet först efter det att åtgärdsföreläggandet riktats mot honom. Med beaktande av ovanstående har fastighetens skick varit ovårdat sedan i vart fall 2012, dvs. under drygt sex års tid, och det är först 2018 som hyresavtalet har sagts upp. Mark- och miljödomstolen anser därvid att JN, genom att inte ha sagt upp hyresavtalet tidigare, anses ha accepterat fastighetens ovårdade skick. JN har haft möjlighet att häva hyreskontraktet med AN sedan han fick kännedom om att fastigheten har missköts. På så sätt har han haft rådighet över sin fastighet och faktisk möjlighet att efterkomma föreläggandet. Att JN och AN nu träffat en överenskommelse, vilken kommer att stadfästas av Hyresnämnden i Göteborg föranleder ingen annan bedömning från mark- och miljödomstolens sida.

Sammantaget finner mark- och miljödomstolen att JN har faktisk och rättslig möjlighet att efterkomma föreläggandet. Då föreläggandet inte har följts till fullo kvarstår ändamålet med vitet.

Vitesbeloppets storlek

Vad gäller frågan om det finns särskilda skäl att jämka vitesbeloppet med stöd av 9 § lagen (1985:206) om viten gör mark- och miljödomstolen följande bedömning.

JN har uppgett att AN i sitt svaromål till Varbergs tingsrätt har angett att uttjänta trädgårdsmaskiner (föremål fem) är borttaget sedan juni 2017. Han har även uppgett att det inte framgår om nämnden gjort något platsbesök efter sitt föreläggande den 6 juli 2017. Nämnden, som har bevisbördan i aktuell måltyp, har inte bemött påståendet och det tas därmed för gott. Den del som JN uppgett har efterkommit motsvarar punkt 5. Av föreläggandet följer att den totala summan, 70 000 kr, är uppdelad med 10 000 kr per objekt. Punkt 5 motsvarar således 10 000 kr.

Med anledning av ovanstående bedömer mark- och miljödomstolen att det belopp som JN ska betala kan jämkas med 10 000 kr. Vitet ska därmed dömas ut med ett belopp om 60 000 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-04)

Överklagande senast den 20 november 2018

Christina Olsen Lundh

Rådman

Föredragande har varit beredningsjuristen Matilda Karlsson.