



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060206

**DOM**  
2019-04-04  
Stockholm

Mål nr  
P 2452-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-02-20 i mål nr P 2402-17, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stad

### Motpart

J-IN

## SAKEN

Utdömmande av vite

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen undanröjer mark- och miljödomstolens dom och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

---

Dok.Id 1469316

**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

**Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stad** (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska bifalla ansökan om utdömande av vite med 3 585 000 kr i enlighet med nämndens beslut den 18 maj 2017, § 196.

**J-IN** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Nämnden** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen, med följande tillägg och förtydliganden:

Att ett rättelseföreläggande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, kan riktas mot fastighetsägaren följer direkt av lagtexten i 11 kap. 20 §. En fastighetsägare har det yttersta ansvaret för sin fastighet och har som utgångspunkt rådighet över fastigheten. Fastighetsägaren har vidare faktiskt och rättslig möjlighet att efterkomma ett myndighetsföreläggande att tillse att olovlig verksamhet upphör. Att verksamheten rent faktiskt bedrivs av en hyresgäst inverkar inte på detta förhållande.

Möjligen kan eventuella hyresförhållanden medföra att fastighetsägaren bör få längre tid på sig att vidta rättelse än vad som annars hade varit fallet. Att J-IN sagt sig behöva mer tid på sig för att säga upp hyresavtal innebär dock inte att han saknat rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Det hyresavtal som han nu har åberopat avser en olovlig användning för vilken det saknas giltigt bygglov. Även om det är rubricerat som hyresavtal för lokaler avser det inte byggnader utan upplåtelse av tre separata markområden som upplag. På det aktuella upplagsområdet i fastighetens norra del finns dock ett stort antal byggnader, främst enkla sådana i form av uppställda byggbodnar och liknande. Modulerna på området är att betrakta som byggnader i plan- och bygglagens mening. Det rör sig således inte om mindre missförhållanden i en i övrigt tillåten verksamhet.

Det är ytterst fastighetsägarens ansvar att olovlig verksamhet inte bedrivs på fastigheten. Förutsättningarna att utdöma vite är därför uppfyllda. Dessutom är vitessumman skälig och det saknas skäl för jämkning.

**J-IN** har anfört i huvudsak följande:

Mark- och miljödomstolens bedömning är korrekt. Av plan- och bygglagen framgår att rätt adressat dels är fastighetsägaren, dels är den som äger byggnadsverket. Nämnden har haft uppgifter om att han har varit bunden av ett hyresavtal. Om han hade tvingats avlägsna hyresgästens inventarier hade detta utgjort ett kontraktsbrott. Nämnden har inte tagit hänsyn till hyresavtalets giltighet. Hade nämnden tagit hänsyn till den tidsmarginal som hyresavtalet gav honom hade detta aldrig behövt hanteras. Reglerna om vite är av straffrättslig karaktär och medför att höga krav ställs på tillsynsmyndighetens utredning och att oklarheter som regel bör tolkas till den enskildes fördel. En korrekt hantering hade därför varit att begära in hyresavtalet under nämndens handläggning samt att i stället förelägga ägaren till modulerna och containrarna att vidta rättelse.

Marken som används som förvaring av hans hyresgäst har inte behövt ett belamringstillstånd då den varit belamrad av diverse material sedan 1982. Det rör sig med andra ord inte om byggnader som uppförts utan tillstånd. Modulerna på fastigheten kan visserligen flyttas med lätthet, men om han hade flyttat dessa moduler hade han gjort sig skyldig till kontraktsbrott med skadeståndskrav som följd. Att fastigheten har varit föremål för utredning om olovlig verksamhet är delvis sant, men denna utredning lades ner till följd av att preskription ansågs föreligga. Nu äger han inte fastigheten längre.

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

I likhet med mark- och miljödomstolen konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att J-IN har blivit formellt delgiven vitesföreläggandet och också fått faktiskt kännedom om dess innehåll. Det är även klarlagt att föreläggandet har fått laga kraft. Som en ytterligare förutsättning för att det förelagda vitet ska kunna dömas ut gäller att föreläggandet är lagligen grundat. I det kravet ligger bl.a. att den som föreläggandet

riktas mot ska ha faktisk och rättslig möjlighet att vidta de förelagda åtgärderna. Till skillnad mot mark- och miljödomstolen har Mark- och miljööverdomstolen kommit fram till att J-IN har haft sådana möjligheter och att det därmed har funnits förutsättningar att rikta föreläggandet mot honom. Skälen för den slutsatsen utvecklas i det följande.

Om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid med PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid, se 11 kap. 20 § PBL. Av praxis framgår att ett sådant föreläggande ska riktas mot den som bedöms ha bäst möjlighet att efterkomma föreläggandet.

J-IN ägde fastigheten A när föreläggandet att ta bort containrar och tillbyggnader m.m. från fastigheten riktades mot honom. Föreläggandet har fått laga kraft. Det innebär att utgångspunkten i detta mål, som gäller utdömmande av det förelagda vitet, måste vara att J-IN är rätt adressat för föreläggandet. För att komma till en annan slutsats måste det krävas att J-IN presenterar utredning som ger positivt stöd åt påståendet om att han saknat faktisk eller rättslig möjlighet att rätta sig efter föreläggandet.

J-IN har invänt bl.a. att han, till följd av hyresavtal som han ingått avseende delar av fastigheten, skulle begå kontraktsbrott med skadeståndskrav som följd om han skulle ta bort hyresgästernas egendom. Till stöd för det påståendet har han i Mark- och miljööverdomstolen åberopat två hyresavtal. Innehållet i dessa avtal kan dock inte föranleda slutsatsen att J-IN, i egenskap av fastighetsägare och upplåtare av mark och lokaler på fastigheten, skulle vara förhindrad att efterkomma föreläggandet. Inte heller i övrigt har det framkommit något som talar för att det har funnits något sådant hinder. Sammanfattningsvis bedömer Mark- och miljööverdomstolen alltså att det har funnits förutsättningar att rikta rättelseföreläggandet mot J-IN.

Med utgångspunkten att J-IN är rätt adressat för föreläggandet återstår det att pröva om han har haft giltig ursäkt för sin underlåtenhet att vidta rättelse eller om det annars finns skäl för jämkning av det sammantaget mycket höga vitesbeloppet. Det framstår inte som lämpligt att pröva dessa frågor i Mark- och miljööverdomstolen som första instans. Målet bör därför, med undanröjande av mark- och miljödomstolens dom, återförvisas till mark- och miljödomstolen för sådan prövning.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2019-04-25

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Per Sundberg, Christina Ericson, Li Brismo och Ralf Järtelius, referent.

Föredragande har varit Lina Vogel.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-02-20  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 2402-17

## **PARTER**

### **Sökande**

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun

### **Motpart**

J-IN

## **SAKEN**

Utdömande av vite

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår ansökan om utdömande av vite.

---

**BAKGRUND**

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun (nämnden) beslutade den 21 april 2016, § 162, att förelägga J-IN att ta bort upplag, plank, byggbodar, containrar och tillbyggnader på fastigheten A i Malmö kommun.

Följande punkter i nämndens föreläggande förenades med vite:

- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga J-IN, vid vite om 2 215 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort det olovliga upplaget, betecknad U på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 500 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda byggnaden, betecknad B1 på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 30 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda byggboden, betecknad B4a på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 30 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda byggboden, betecknad B4b på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 320 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda byggboden, betecknad B4c på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 320 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut

ha tagit bort den olovligt uppförda byggboden, betecknad B4d på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,

- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 20 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda containern, betecknad B6 på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 60 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort det olovligt uppförda planket, betecknat P på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 20 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda byggboden, betecknad B11 på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 20 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda containern, betecknad B12 på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 10 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda containern, betecknad B13 på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,
- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 20 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda containern, betecknad B14 på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1,



- att enligt 11 kap. 20 och 37 §§ PBL förelägga J-IN, vid vite om 20 000 SEK att senast 3 månader från det han fått del av nämndens beslut ha tagit bort den olovligt uppförda verkstadsskjulet, betecknad B15 på till tjänsteskrivelsen hörande bilaga 1.

Nämnden har nu ansökt om utdömande av vite hos mark- och miljödomstolen för överträdelse av det aktuella föreläggandet.

#### **YRKANDEN M.M.**

**Nämnden** har yrkat att mark- och miljödomstolen ska förpliktiga J-IN att betala vite om sammanlagt 3 585 000 kronor för att inte ha följt nämndens laga-kraftvunna föreläggande den 21 april 2016, § 162.

**Nämnden** har till stöd för sin ansökan anfört bl.a. följande.

Nämnden förelade den 21 april 2016 ägaren till fastigheten A, J-IN, att ta bort olovligt upplag, byggnader m.m. på fastigheten senast tre månader från det att han tagit del av nämndens beslut. Föreläggandet omfattade 30 separata punkter. 13 av punkterna var förenade med ett vite som sammantaget uppgick till 3 585 000 kr.

Beslutet delgavs J-IN genom stämningsman den 3 november 2016. J-IN överklagade beslutet för sent och länsstyrelsen har genom beslut den 9 februari avslagit J-Ins överklagande av nämndens avvisnings-beslut. Föreläggandet har alltså vunnit laga kraft. Tiden för fullgörande av föreläggandet, 3 månader efter att J-IN tagit del av beslutet, gick ut den 3 februari 2017.

J-IN har den 2 mars 2017 skickat en skrivelse till nämnden med begäran om att nämnden ska avvakta med ansökan om utdömande av vite samt uttagande av byggsanktionsavgift. Nästföljande dag, den 3 mars 2017, hölls ett möte på stadsbyggnadskontoret där J-IN informerades om att nämnden inte

kommer att avvakta ansökan om återställande av försutten tid, begäran om omprövning etc. innan stadsbyggnadskontoret går vidare i ärendet.

Den begäran från hyresgästen Skandinaviska Trä & Timmerhus AB som J-IN refererar till i skrivelse den 2 mars 2017 är en anmälan från den 27 februari 2017 avseende ”belamring av våra inventarier” på fastigheten. Med anledning av denna anmälan har stadsbyggnadskontoret meddelat Skandinaviska Trä & Timmerhus AB att man tolkar anmälan som att företaget förmodligen vill ha tillstånd för att kunna ha upplag på fastigheten, och informerat om att detta i så fall kräver bygglov. Företaget har informerats om det lagakraftvunna föreläggandet samt uppmanats att inkomma bl.a. med ett förtydligande av vad för åtgärd man söker tillstånd för. Någon komplettering av anmälan har inte inkommit. Inte heller har J-IN inkommit med begäran om omprövning som han anger i sin skrivelse att han hade för avsikt att göra.

Stadsbyggnadskontoret har den 29 mars 2017 gjort ett besök på platsen. Vid detta tillsynsbesök den 29 mars 2017 uppgav J-IN själv att det inte hade förändrats någonting. Stadsbyggnadskontorets egna iakttagelser bekräftade att J-IN inte vidtagit några av de åtgärder som omfattas av föreläggandet utan upplag, byggnader och tillbyggnader som omfattas av föreläggandet var kvar i oförändrat skick. Vad som framkom vid besöket på plats inklusive foton finns dokumenterat i tjänsteanteckning från platsbesök den 29 mars 2017.

Stadsbyggnadskontoret har informerat J-IN om sina iakttagelser och noteringar från besöket och bedömningen att det finns skäl att ansöka om ut-dömande av vite, och han har fått möjlighet att yttra sig.

Föreläggandet har, i enlighet med 11 kap. 20 § PBL, riktats mot J-IN i egenskap av fastighetsägare. Nämnden anser att föreläggandet varit tydligt formulerat. Det är uppenbart mot bakgrund av iakttagelserna på platsen samt J-INS egna uppgifter att han inte på någon punkt följt det lagakraftvunna före-

läggandet, vare sig inom den tidsfrist som angetts i föreläggandet eller därefter. Skäl att ansöka om utdömmande av vite föreligger därför.

Vad J-IN anført i mail den 2 mars 2017 om att han planerar att ansöka om återställande av försutten tid m.m. utgör inte skäl att underlåta att ansöka om utdömmande av vite.

Med hänsyn till vad som framkommit i utredningen har nämnden beslutat att ansöka om utdömmande av vite om sammanlagt 3 585 000 kr från fastighetsägaren J-IN då denne inte vidtagit rättelse beträffande någon av de åtgärder som omfattas av nämndens föreläggande den 21 april 2016, § 162, inom angiven tid.

**J-IN** har fått tillfälle att yttra sig i målet men har inte hörts av.

### **DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har i ett mål om utdömmande av vite att pröva om föreläggandet som ligger till grund för ansökan har delgetts adressaten, om det har vunnit laga kraft, om det är lagligen grundat, samt om det har överträtts. Domstolen ska dessutom, under förutsättning att vite ska dömas ut pröva om ändamålet med vitet förlorat sin betydelse samt beakta om det finns särskilda skäl att jämka det.

#### *Delgivning och laga kraft*

Enligt 2 §, fjärde stycket, lag (1985:206) om viten, fortsättningsvis viteslagen, ska ett vitesföreläggande delges adressaten. Det finns varken i viteslagen eller i plan- och bygglagen några krav på vilket delgivningssätt som ska användas vid delgivning av ett sådant föreläggande som är aktuellt i detta mål. I 38 § delgivningslagen anges när stämmningsmannadelgivning får ske genom så kallad spikning. Domstolen bedömer att förutsättningarna för delgivning genom spikning får anses vara uppfyllda i detta fall.

Utöver en korrekt delgivning krävs också att den förelagde fått kännedom om det aktuella vitesföreläggandet. Av handlingarna i målet framgår att J-IN

överklagat föreläggandet genom en skrift som inkommit till nämnden den 14 december 2016. Med anledning av dessa uppgifter anser domstolen att J-IN haft kännedom om föreläggandet. Av handlingarna i målet framgår också att överklagandet från J-IN inkommit efter besvärstidens utgång, varför föreläggandet också har vunnit laga kraft.

*Rätt adressat för föreläggandet*

Av 11 kap 20 § plan- och bygglagen framgår att nämnden kan rikta föreläggandet mot antingen den som äger fastigheten eller den som äger byggnadsverket. Denna bestämmelse anger mot vilken krets som ett föreläggande enligt plan- och bygglagen får riktas. En prövning ska dock göras i det enskilda fallet om någon i denna krets har den faktiska eller rättsliga möjligheten att vidta de förelagda åtgärderna.

Av underlaget i målet framgår att J-IN i överklagandet som inlämnats efter klagotidens utgång anfört att han inte är ägare till de byggnadsverk och det upplag som han förelagts att ta bort. Motsvarande uppgifter har han, såvitt domstolen kan bedöma, även anfört gentemot nämnden inför dess beslut om att utfärda föreläggandet. Byggnadsverk och upplag ska enligt hans uppgifter ha uppförts och ägas av ett aktiebolag, med vilket han har ett hyresförhållande. Av nämndens ansökan om utdömande av vitet framgår vidare att någon form av kontakt förevarit mellan stadsbyggnadskontoret och detta bolag avseende frågan om bygglov/tillstånd för upplag på den i målet aktuella fastigheten.

Det är enligt domstolens bedömning inte möjligt att helt bortse från de invändningar som J-IN anfört i fråga om att upplag och byggnadsverk skulle tillhöra en hyresgäst och därmed vilken rättslig möjlighet han har att följa föreläggandet. Nämnden har samtidigt inte i sin ansökan eller på annat sätt i målet närmare utvecklat hur det förhåller sig med det av J-IN åberopade hyresförhållandet eller vilka äganderättsförhållanden som råder beträffande byggnadsverk och upplag. I avsaknad av sådana uppgifter från nämndens sida anser domstolen att det med hänsyn till vitets straffrättsliga karaktär saknas förutsättningar för ett utdömande av vitet i enlighet med nämndens ansökan.

Det är således inte tillförlitligt utrett att föreläggandet är lagligen grundat och med hänsyn till den bevisbörda som åvilar nämnden avslår därför domstolen dess ansökan om utdömande av vitet.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (DV 426)

Överklagande senast den 13 mars 2018.

Lars Svensson

Lars Fransson

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Svensson, ordförande, och tekniska rådet Lars Fransson. Föredragande har varit beredningsjuristen Linnea Wictorsson.