



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060107

DOM
2024-11-06
Stockholm

Mål nr
P 7049-23

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-05-08 i mål nr P 9000-22, se bilaga A

PARTER

Klagande

AB Tunaborgen, 556512-5621
Rallarvägen 41
184 40 Åkersberga

Ombud: Advokat DAKA
Advokatfirman Glimstedt Kalmar HB
Skeppsbrogatan 49
392 31 Kalmar

Motpart

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun
184 86 Åkersberga

SAKEN

Föreläggande vid vite att upphöra med skolverksamhet på fastigheten X i Österåkers kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

Dok.Id 2127855

Postadress
Box 2290
103 17 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 16

Telefon
08-561 670 00
08-561 675 50

E-post: svea.avd6@dom.se
www.svea.se

Telefax

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

AB Tunaborgen har i första hand yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva Byggnadsnämnden i Österåkers kommuns beslut den 20 april 2021 om föreläggande vid vite att upphöra med skolverksamhet på fastigheten X i Österåkers kommun. Bolaget har i andra hand yrkat att tidpunkten för när verksamheten senast ska upphöra ska bestämmas till den 1 januari 2027. Bolaget har vidhållit att det saknar rättslig och faktiskt möjlighet att få hyresavtalet att upphöra före hyrestidens utgång den 31 december 2026.

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom och vidhållit sitt beslut.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Bolaget har anfört att bolaget är bundet av ett avtal om lokalhyra med ändamål kontor och skola, med en hyrestid som löper till den 31 december 2026. Bolaget har hänvisat till att bolaget såsom hyresvärd inte har möjlighet att säga upp avtalet med lokalhyresgästen eftersom ingen av förverkandegrunderna i 12 kap. 42 § jordabalken föreligger. Enligt bolaget krävs en sådan förverkandegrund för att bolaget ska kunna begära verkställighet hos Kronofogdemyndigheten i form av särskild handräckning eller avhysning.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

Av 11 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att ett föreläggande av detta slag endast kan riktas mot fastighetsägaren eller den som äger byggnadsverket. Bolaget äger både fastigheten och byggnadsverket och är således rätt adressat för föreläggandet, som avser att bolaget ska upphöra med den – sedan det tillfälliga bygglovet den 22 juni 2019 löpt ut, utan möjlighet till ytterligare förlängning – planstridiga skolverksamheten på fastigheten.

Att en fastighetsägare på civilrättslig grund har ingått till exempel ett lokalhyresavtal inskränker inte fastighetsägarens skyldigheter enligt offentligrättslig lagstiftning. Det sagda understryks inte minst av att även i den situationen att en hyresnämnd har beslutat om förlängning av ett hyresavtal är en kommunal nämnd inom sitt tillsynsområde behörig att meddela en hyresvärd förbud som innebär att hyresgästen måste flytta. (Se Lavin, Viteslagstiftningen, 2022 JUNO version 3C, kommentaren till 2 § under rubriken Rätt adressat och jfr RÅ 1943 ref. 44.)

Mark- och miljööverdomstolen delar således underinstansernas bedömning att det lokalhyresavtal som bolaget har ingått inte innebär att bolaget kan antas sakna rättslig eller faktisk möjlighet att följa föreläggandet.

Därutöver anmärker Mark- och miljööverdomstolen följande. Enligt 12 kap. 16 § första stycket 4 jämförd med 10 § andra stycket jordabalken förfaller ett lokalhyresavtal, dvs. upphör utan uppsägning, om en myndighet på grund av lägenhetens (lokalens) beskaffenhet meddelar förbud att använda den för det avsedda ändamålet. Ett lokalhyresavtal kan i den situationen således upphöra under löpande hyrestid till hyresvärdens förmån.

Sammanfattningsvis innebär det som bolaget har anfört inte att bolaget kan antas sakna rättslig eller faktisk möjlighet att följa föreläggandet. Något annat skäl för att upphäva föreläggandet eller för att förlänga tiden för när skolverksamheten ska upphöra har inte framkommit. Överklagandet ska därför avslås.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Karin Wistrand, referent, Mikael Hagelroth, Gösta Ihrfelt och Caroline Hedvall Klostermark.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2023-05-08
meddelad i
Nacka

Mål nr P 9000-22

PARTER

Klagande

AB Tunaborgen
Rallarvägen 41
184 40 Åkersberga

Ombud: Advokaten DAKA och biträdande juristen FEWI

Advokatfirman Glimstedt Kalmar Växjö HB
Skeppsbrogatan 49
392 31 Kalmar

Motpart

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun
184 86 Åkersberga

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 30 november 2022 i ärende nr 403-41503-2021, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Föreläggande att upphöra med skolverksamhet på fastigheten X i Österåkers kommun

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen ändrar det överklagade beslutet endast på så sätt att tidpunkten för när Byggnadsnämnden i Österåkers kommuns föreläggande senast ska vara uppfyllt bestäms till två månader efter det att denna dom vunnit laga kraft.

BAKGRUND

Byggnadsnämnden i Österåkers kommun (nämnden) beslutade den 22 juni 2004 (§ 387) om tillfälligt bygglov för ändrad användning av industribyggnad till skola på fastigheten X i Österåkers kommun. Den tillfälliga användningen beviljades för perioden den 22 juni 2004 t.o.m. den 22 juni 2014. Den 21 april 2015 fattade nämnden ett nytt beslut om tidsbegränsat bygglov för ändrad användning av industribyggnad till skola, denna gång för perioden den 21 april 2015 t.o.m. den 22 juni 2019 (§ 4:27). Efter att nämnden uppmärksammats på att det tidsbegränsade bygglovet för ändrad användning av industribyggnad till skola förfallit den 22 juni 2019, upprättades ett tillsynsärende angående olovlig åtgärd i form av skolverksamhet. Nämnden beslutade den 20 april 2021 att med stöd av 20 kap. 11 och 37 §§ plan- och bygglagen förelägga AB Tunaborgen (bolaget) att vid vite om 100 000 kr, upphöra med skolverksamheten, senast 2 månader efter delfående av beslutet. Bolaget överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen), som i beslut den 30 november 2022 avslog överklagandet. Bolaget har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen i första hand ska upphäva nämndens beslut och i andra hand att tidpunkten för vitespåföljden ska ändras till den 1 januari 2027.

Till stöd för sina yrkanden har bolaget anfört sammanfattningsvis följande.

Bakgrund

Bolaget förvärvade fastigheten X av ett bolag som ägs av Österåkers kommun (kommunen) med tillträde den 23 januari 2019, dvs. endast några månader före det att det tidsbegränsade bygglovet för skolverksamhet löpte ut. Under förvärvsprocessen fick bolaget inte någon information från säljaren om att bygglovet var tidsbegränsat.

Lovföreläggandet ska i första hand tillämpas

Av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen följer att lovföreläggande i första hand ska tillämpas, förutsatt att det är sannolikt att lov kan ges.

Enligt Boverkets Kunskapsbank kan vuxenutbildningar utan behov av friyta utomhus ingå i användningen kontor. Lokaler för Komvux och SFI kan exempelvis rymmas inom användningen kontor eftersom omgivningspåverkan är jämförbar med vanlig kontorsverksamhet. Ingen av utbildningarna som kommunen erbjuder nyttjar friyta utomhus. Detta medför att den verksamhet som kommunen bedriver på den aktuella fastigheten täcks in av användningen kontor.

Den tidigare fastighetsägaren ansökte om tidsbegränsat bygglov för skolverksamhet och har därefter fått lovet förlängt till en total tid om 15 år, vilket ostridigt är den absoluta gränsen för tidsbegränsade lov. Tidsgränsen är dock knuten till själva bygglovet och inte till den tillfälliga användningen av fastigheten.

Bolaget har således möjlighet att ge in en ny ansökan om tidsbegränsat bygglov för fastigheten avseende användningsområdet *kontor* istället för skola. Mot bakgrund av att det är kommunen som bedriver Komvuxverksamheten på fastigheten idag, med ett hyreskontrakt som sträcker sig fram till slutet av 2026, framstår det som sannolikt att tillfälligt bygglov för kontor skulle beviljas. Bolaget kan under tiden påkalla en detaljplaneändring för fastigheten.

Så länge frågan om tillfälligt bygglov för kontor inte har prövats av byggnadsnämnden ska lovföreläggande enligt 11 kap. 17 § plan- och bygglagen tillämpas före ett rättelseföreläggande. Det finns således skäl att upphäva det överklagande beslutet.

Vitespåföljden ska under alla förhållanden ändras

Efter tillträdet till fastigheten den 23 januari 2019 kom bolaget och kommunen överens om att förlänga kommunens hyresavtal för Komvux. Nu gällande avtal

omfattar användningsområdena kontor och skola och gäller t.o.m. den 31 december 2026.

Kommunen har således i enlighet med regleringen i 12 kap. jordabalken rätt att disponera lokalerna på fastigheten för ovanstående ändamål. För att bolaget ska kunna avsluta hyreskontraktet under pågående hyrestid krävs att det föreligger en förverkandegrund enligt 12 kap. 42 § jordabalken. Samtliga förverkandeunder förutsätter att hyresgästen (i detta fall kommunen) begår avtalsbrott eller underlåter att uppfylla sina skyldigheter enligt 12 kap. jordabalken.

Det ovanstående innebär att bolaget inte har någon rättslig eller faktisk möjlighet att få hyreskontraktet att upphöra före hyrestidens utgång, dvs. den 1 januari 2027. Eftersom bolaget, med hänsyn till regleringen i 12 kap. jordabalken, saknar såväl rättslig som faktisk möjlighet att hindra kommunen från att disponera den förhyrda lokalen, kan vitespåföljd i enlighet med 2 § lagen (1985:206) om viten inte tillämpas förrän nuvarande hyreskontrakt upphör.

Att ålägga bolaget vitespåföljd före denna tidpunkt är vidare, med hänsyn till omständigheterna, uppenbart oproportionerligt.

DOMSKÄL

Tillämpliga bestämmelser framgår av länsstyrelsens beslut och nedan.

Frågan om lovföreläggande

Av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, framgår att nämnden, innan ett föreläggande beslutas, måste pröva om lov kan lämnas till åtgärden. Om det framstår som sannolikt att lov kan ges, ska ägaren ges tillfälle att ansöka om lov. Nämndens prövning ska göras mot bakgrund av de förhållanden som råder vid prövningstillfället och utgångspunkten ska i princip vara densamma som om åtgärden inte hade vidtagits (se Adolfsson m.fl., Plan- och bygglagen, En kommentar [2022, version 11, JUNO] kommentaren till 11 kap. 17 § och jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 april 2016 i mål P 11688-15).

Mark- och miljödomstolen konstaterar att bolaget inte har ansökt om tillfälligt bygglov för kontor och delar inte bolagets uppfattning att det framstår som sannolikt att ett sådant tillfälligt bygglov skulle beviljas. Det har således varken funnits skäl för nämnden att pröva frågan eller anledning att ge bolaget tillfälle att ansöka om ett sådant tillfälligt bygglov. Nämnden har däremot i sitt beslut prövat om det funnits förutsättningar att lämna tidsbegränsat bygglov för skolverksamheten. Domstolen delar underinstansernas bedömning att skolverksamheten är bygglovspliktig, saknar bygglov och att bygglov i efterhand inte kan beviljas. Det har därmed förelegat förutsättningar för nämnden att förelägga om rättelse i enlighet med 11 kap. 20 § PBL. Det finns således inte skäl att upphäva underinstansernas beslut på den grunden att tillfälligt bygglov för kontor inte har prövats av nämnden.

Frågan om rätt adressat för föreläggandet

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). Ett sådant föreläggande får förenas med vite (se 11 kap. 37 § PBL).

Ett vitesföreläggande får inte riktas mot någon som kan antas sakna faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet (se 2 § andra stycket viteslagen).

Många författningar innehåller uttryckliga regler om vilken eller vilka kategorier som kan komma i fråga. Lagstiftaren har påtagit sig ansvaret att peka ut den personkategori som i allmänhet har den faktiska och rättsliga möjligheten att efterkomma ett vitesföreläggande enligt specialförfattningen. Bestämmelserna brukar betraktas som exklusiva, så att adressaten inte kan utses bland någon annan kategori än de i bestämmelserna nämnda. Detta kan i vissa fall innebära att adressaten har ett mycket strängt och omfattande ansvar. Om det i ett stadgande föreskrivs att ägaren av en fastighet eller byggnad (se t.ex. 11 kap. 20 § PBL) ska anges som adressat får föreläggandet inte riktas mot den som vidtagit den olagliga

åtgärden (se Lavin, Viteslagstiftningen, En kommentar [2022, version 3C, JUNO] kommentaren till 2 §).

Ibland kan det dock vara orimligt att kräva att den som tillhör den ansvariga adressatkategorin ska följa föreläggandet. Även i det särskilda fallet bör adressaten ha faktisk och rättslig möjlighet att rätta sig efter föreläggandet (se Lavin, a.a., kommentaren till 2 §).

Kravet på att adressaten ska ha faktisk och rättslig möjlighet att följa föreläggandet innebär bl.a. att vite inte får föreläggas om det är känt att adressaten är fysiskt förhindrad att följa föreläggandet, exempelvis på grund av sjukhus- eller anstaltsvistelse. Vidare måste adressaten ha tillräcklig faktisk rådighet över den egendom som avses med föreläggandet och en rättslig möjlighet att efterkomma detta. Det får alltså inte finnas några författningsbestämmelser eller myndighetsbeslut som fränkänner adressaten rätt att råda över egendomen i det avseende som föreläggandet förutsätter (se prop. 1984/85:96 s. 48 och NJA 2022 s. 459).

Mark- och miljödomstolen gör följande bedömning.

Det är ostridigt att bolaget äger fastigheten X. Det innebär att utgångspunkten är att bolaget är rätt adressat för nämndens föreläggande. För att komma till en annan slutsats krävs det att bolaget presenterar utredning som ger positivt stöd åt påståendet om att bolaget saknar faktisk eller rättslig möjlighet att rätta sig efter föreläggandet (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 4 april 2019 i mål nr P 2452-18).

Bolaget har invänt att det inte har någon rättslig eller faktiskt möjlighet att efterfölja föreläggandet före den 1 januari 2027 eftersom skolverksamheten bedrivs av kommunen, vars hyresavtal löper till utgången av 2026. Till stöd härför har bolaget åberopat hyresavtalet i fråga.

Ett hyresavtal reglerar dock endast själva hyresförhållandet och inskränker inte fastighetsägarens skyldigheter enligt offentligrättslig lagstiftning. Det har inte framkommit något som visar att bolaget i egenskap av fastighetsägare inte skulle ha möjlighet att tillse att skolverksamheten upphör före den 1 januari 2027. Bolaget får därmed anses ha faktisk och rättslig möjlighet att efterfölja föreläggandet.

Domstolen delar således underinstansernas bedömning att vitesföreläggandet kan riktas mot bolaget. Det kan inte heller anses oproportionerligt att ålägga bolaget vitespåföljd före utgången av hyrestiden enligt det med kommunen ingångna hyresavtalet. Domstolen delar även länsstyrelsens bedömning att vitet är skäligt.

Mot denna bakgrund anser domstolen att vad bolaget anfört inte utgör skäl att ändra tidpunkten för vitespåföljden i enlighet med bolagets andra hands yrkande. Tiden för att följa föreläggandet – två månader efter delfäende av beslutet – har dock passerat. Domstolen ändrar därför nämndens beslut endast på så sätt att tidpunkten för när föreläggandet senast ska vara uppfyllt bestäms till två månader efter att denna dom vunnit laga kraft. Det har inte framkommit andra skäl att upphäva eller ändra nämndens beslut. Överklagandet i övrigt ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se [bilaga 2](#) (MMD-02)

Överklagande senast den 29 maj 2023.

Katarina Winiarski Dol

Malin Danielsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Katarina Winiarski Dol, ordförande, och tekniska rådet Malin Danielsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Erica Englundh.