



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
060401

DOM
2025-02-11
Stockholm

Mål nr
P 2143-24

Sid 1 (4)

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2024-01-26 i mål nr P 8675-23,
se bilaga A

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Stäkets Park, 769630-2244
c/o SBC
Box 226
851 04 Sundsvall

Ombud: Fastighetsjurist J.J.
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Box 1353
111 83 Stockholm

Motpart

Miljö- och bygglovsnämnden i Järfälla kommun
177 80 Järfälla

SAKEN

Föreläggande om bristande underhåll av byggnad på fastigheten A i Järfälla
kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen fastställer mark- och miljödomstolens dom.

Dok.Id 2152790

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 I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Stäkets Park (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen, med ändring av mark- och miljödomstolens dom, ska upphäva Miljö- och bygglovsnämndens i Järfälla kommun föreläggande.

Miljö- och bygglovsnämnden i Järfälla kommun har bestritt föreningens yrkande.

UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Till stöd för sin talan har **föreningen** anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen, med i huvudsak följande tillägg och förtydliganden. Det har gjorts gällande att skadegörelsen skulle utgöra en ”åtgärd”. En åtgärd är per definition en aktiv handling och föreningen motsätter sig att klottrets existens beror på föreningens agerande. Enligt lydelsen i 8 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska utformningen och de tekniska egenskaperna hos ett byggnadsverk i *huvudsak* bevaras. Även om domstolen finner att klottret skulle utgöra ett bristande underhåll anser föreningen att kraven enligt PBL uppfylls i huvudsak. Mark- och miljödomstolens dom öppnar för skönsmässiga bedömningar om vad som kräver underhållsåtgärder enligt PBL. En sådan praxis skulle innebära ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare men framför allt för allmännyttiga verksamheter. Föreningen har undersökt möjligheten att sanera klottret, men de ekonomiska konsekvenserna och den alltför höga föreliggande risken att drabbas av ytterligare klotter har lett till att några saneringsåtgärder för tillfället inte har vidtagits.

Nämnden har till stöd för sin inställning anfört bl.a. följande. Med underhåll avses i PBL bl.a. åtgärder med syfte att bibehålla en byggnads utseende. Genom att inte vidta åtgärder för att ta bort klottret har föreningen brustit i underhåll av byggnadens utseende. Underhållsskyldigheten är fastighetsägarens ansvar även om det avser klotter genom skadegörelse. Vidare är skadegörelsens omgivningspåverkan stor, då byggnadsverket är väl synligt från trafikleden invid E18. Av detaljplanen framgår att utformning av husfasader mot trafikleden ska ägnas särskilt stor omsorg. Genom att underlåta sanering av klottret signaleras att utformning och gestaltning av fasader inte är en

viktig detalj i samhället. En miljö med klotter kan upplevas som otrivsamt och otryggt och kan i förlängningen leda till att områden förslummas.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Ett byggnadsverk ska enligt 8 kap. 14 § första stycket PBL hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § samma lag i huvudsak bevaras. Med underhåll avses enligt 1 kap. 4 § PBL en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa bl.a. en byggnads utseende. Ett byggnadsverks utformning regleras i bl.a. 8 kap. 1 § PBL. Enligt bestämmelsens andra punkt ska en byggnad ha en god form-, färg- och materialverkan. Hur bestämmelsen ska tillämpas kan framgå i bl.a. detaljplan (se prop. 1985/86:1 s. 481).

Det står klart av lydelsen i 8 kap. 14 § och 1 kap. 4 § PBL att även underhåll som enbart tar sikte på en byggnads utformning och utseende omfattas av bestämmelserna. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i mark- och miljödomstolens bedömning att carporten har förvanskats till följd av klotret på ett sätt som står i strid med 8 kap. 14 § PBL. Detta särskilt mot bakgrund av den detaljplanebestämmelse som gäller för platsen som anger att utformningen av husfasader samt stödmur, garage/carportar och plank mot E18 ska ägnas särskilt stor omsorg. Det är byggnadens ägare som har ansvaret för att underhållsskyldigheten fullgörs (se prop. 1985/86:1 s. 512 och Mark- och miljööverdomstolens dom den 15 oktober 2024 i mål nr P 9322-23), varför det har ålegat föreningen såsom ägare till byggnaden att vidta sådana åtgärder. Nämnden har alltså haft lagstöd för sitt föreläggande.

När det kommer till den skälighetsbedömning som ska göras i det enskilda fallet (se prop. 1985/86:1 s. 513) konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att carportens läge är framträdande och den är väl synlig från E18. Detta innebär enligt domstolens bedömning att en sanering är nödvändig. Att kommunen har avverkat träd som stod framför fasaden, eller att klotret inte har tillkommit på grund av föreningens eget handlande, förändrar inte detta. Vidare instämmer Mark- och miljööverdomstolen med mark- och miljödomstolen bedömning i fråga om den uppgivna saneringskostnadens

skälighet. Inte heller i övrigt bedömer Mark- och miljööverdomstolen att föreläggandet är vare sig oskäligt eller opropotionerligt.

Mark- och miljööverdomstolen anser sammantaget att det saknas skäl att upphäva nämndens föreläggande. Överklagandet ska därför avslås och mark- och miljödomstolens dom fastställas.

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

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Liselotte Rågmark och Caroline Hedvall Klostermark, tekniska rådet Johan Andrade Hagland samt hovrättsrådet Elisabeth Hartley, referent.

Föredragande har varit Alexander Persson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2024-01-26
Meddelad i
Nacka

Mål nr P 8675-23

PARTER

Klagande

Miljö- och bygglovsnämnden i Järfälla kommun
177 80 Järfälla

Motpart

Bostadsrättsföreningen Stäkets Park
c/o SBC
Box 226
851 04 Sundsvall

Ombud: J.J.
SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Box 1353
111 83 Stockholm

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut den 15 november 2023 i ärende
nr 29616-2023, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Föreläggande om bristande underhåll av byggnad på fastigheten A i Järfälla kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen
Miljö- och bygglovsnämnden i Järfälla kommuns föreläggande från den 23 maj
2023, § 94, dnr MBn BYGG 2022-103, med det undantaget att föreläggandet inte
ska vara förenat med något vite.

Dok.Id 855365

Postadress
Box 69
131 07 Nacka

Besöksadress
Sicklastråket 1

Telefon
08-561 656 30
E-post: mmd.nacka.avdelning3@dom.se
www.nackatingsratt.domstol.se

Expeditionstid
måndag – fredag
08:00–16:30

BAKGRUND

Miljö- och bygglövsnämnden i Järfälla kommun (nämnden) beslutade med stöd av 8 kap. 14 § samt 11 kap. 19 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att den 23 maj 2023 utfärda ett föreläggande gentemot Bostadsrättsföreningen Stäkets Park (föreningen). Föreläggandet innebar att föreningen, vid vite om 40 000 kr, skulle sanera klotter och återställa fasaden på föreningens carport senast inom fem månader från det att föreläggandet vann laga kraft.



Fotografi från nämndens akt på klottret på carporten.

Föreningen överklagade föreläggandet till länsstyrelsen, som upphävde nämndens beslut. Som skäl för att upphäva beslutet angav länsstyrelsen sammanfattningsvis att 8 kap. 14 § PBL inte kunde tillämpas i den förevarande situationen. Nämnden har nu överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva länsstyrelsens beslut och i stället fastställa nämndens beslut. Nämnden har till stöd för sitt överklagande anfört i huvudsak följande.

Som tillsynsmyndighet behöver nämnden få vägledning om huruvida klotter på en byggnad ska anses innebära att byggnaden inte hålls i vårdat skick eller inte underhålls så att dess utformning och tekniska egenskaper i huvudsak bevaras enligt

8 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen framför i sitt beslut att rättsläget ska vara oklart i denna fråga. Nämnden behöver därför få klarhet i hur man ska agera framöver i liknande ärenden samt huruvida klotter på byggnader är något som ska hanteras inom ramen för tillsyn. Det framgår inte av länsstyrelsens beslut om klotter på fasader ska hanteras med stöd av någon annan paragraf i plan- och bygglagstiftningen. De förarbeten som länsstyrelsen hänvisar till framstår vidare inte som anpassade till dagens samhälle och de förutsättningar som finns idag. Klotter är ett vanligt förekommande inslag i dagens samhälle, som kan skapa otrygghet för medborgarna. Att nämnden får praxis som den kan förhålla sig till är därför önskvärt.

Åtgärden strider därutöver mot detaljplanen för området. I denna anges att utformningen av husfasaderna mot E18 ska ägnas en särskilt stor omsorg samt att reklam eller annonsering inte får förekomma. Eftersom klottret innebär en förändring av byggnadens färgsättning och gestaltning strider åtgärden mot detaljplanen.

Föreningen har motsatt sig en ändring av länsstyrelsens beslut och man har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande.

Klotter strider inte mot PBL

Föreningen bestrider nämndens påstående om att carporten skulle strida mot 8 kap. 14 § PBL. Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och dess tekniska egenskaper enligt 8 kap. 4 § bevaras. Carporten uppfyller de tekniska kraven enligt 8 kap. 4 §. Dess skick är inte påverkat av klottret, som finns på dess baksida, och carporten är således fortsatt lämpligt för sitt ändamål. Byggnaden är inte heller särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Det har inte preciserats på vilket sätt som carporten efter nedklottringen skulle stå i strid med PBL. Nämnden har gjort en extensiv tolkning av bestämmelsen i 8 kap. 14 § PBL. Carporten är i ett vårdat skick och underhålls, så att dess utformning och

de tekniska egenskaper som avses i 8 kap. 4 § PBL i huvudsak bevaras. Den skadegörelse som föreningen har drabbats av i form av klotter bör inte anses utgöra ett bristande underhåll enligt PBL.

Klottret strider inte mot detaljplanen

Föreningen bestrider att man skulle ha orsakat avvikelsen i utformningen. Klottret tillkom genom en skadegörelse 2019 och är således inte en åtgärd som har utförts av föreningen. Klottret var inte heller synligt mot E18 förrän Järfälla kommun valde att avverka det skogsparti som fanns framför carportens baksida.

Carporten uppfyller vidare, trots klottret, kraven i detaljplanen. Området är avsett för parkering, garage, carport och nyttjas av föreningens medlemmar obehindrat av klottret. Utformningen av byggnadsverkets fasad är oförändrad. Det förekommer inte heller någon reklam eller annonsering. Det som anförts av nämnden är ett försök att extensivt tolka kraven i detaljplanen, för att det ska rymmas inom nämndens talan.

Föreningen anser vidare att det är anmärkningsvärt att nämnden har upprättat ett tillsynsärende gällande klottersanering mot enskilda fastighetsägare när kommunen inte själv efterlever sina egna underhållskrav. I nära anslutning till carporten finns ett bullerplank, för vilket kommunen är underhållsansvarigt. Detta bullerplank, liksom andra byggnadsverk inom kommunens bestånd, är behäftat med klotter sedan runt 2010. Nämnden har inte vidtagit några åtgärder liknande vad som nu görs mot föreningen avseende dessa byggnadsverk. Nämndens tillsyn avseende klotter i kommunen framstår därför som godtycklig och detta har inte bemötts av vare sig Järfälla kommun eller av nämnden.

Enligt den offert som föreningen har inhämtat skulle det kosta 225 060 kronor exklusive moms att sanera klottret. Nämndens krav mot föreningen är således inte heller proportionerligt i förhållande till kostnaderna. I synnerhet inte eftersom saneringen inte omfattas av underhållsansvaret enligt PBL.

DOMSKÄL

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 8 kap. 14 § första stycket PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 8 kap. 4 § PBL i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Enligt 1 kap. 4 § PBL definieras underhåll som en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde.

Definitionen 1 kap. 4 § PBL infördes i samband med tillkomsten av den nuvarande plan- och bygglagen. Bestämmelser om underhåll fanns dock även i den äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, bl.a. 3 kap. 13 §. Enligt den bestämmelsen skulle en byggnads yttre hållas i vårdat skick och underhållet anpassas till omgivningens karaktär m.m. Bestämmelsen motsvaras i nu aktuellt avseende av 8 kap. 14 § i nuvarande PBL (prop. 2009/10:170 s. 268–269 och 464).

I förarbetena till 3 kap. 13 § ÄPBL framgår bl.a. följande. En skälighetsbedömning ska göras vid tillämpningen av paragrafen. Olika omständigheter kan påverka bedömningen av vilka åtgärder som ska anses nödvändiga, t.ex. byggnadens användning, läge, ålder och återstående brukstid. Kravet på underhåll kan många gånger sättas lägre för byggnader som i huvudsak tillgodoser endast en enskild fastighetsägares behov än för byggnader dit allmänheten har tillträde eller som användas av en större krets av personer. Underhållsskyldigheten påverkas vidare av den omgivning i vilken byggnaden ligger. Högre krav bör därmed kunna ställas på underhållet om byggnaden ligger i en känslig miljö, t.ex. om den är belägen centralt i en stadskärna, än om den ligger i ett avskilt industriområde. (Prop. 1985/86:1 s. 513.)

Mark- och miljödomstolens bedömning

Är 8 kap. 14 § PBL tillämplig?

Mark- och miljödomstolen bedömer att ett byggnadsverk som har blivit förvanskat genom klotter, vilket är fallet i detta mål, inte kan anses hållas i vårdat skick eller ha underhållits så att dess utseende har bibehållits. Bestämmelsen i 8 kap. 14 § PBL är således tillämplig i detta fall och nämnden har därmed haft lagstöd för sitt föreläggande.

Är föreläggandet oskäligt?

Förändringen av carportens utseende har fått en förhållandevis stor omgivningspåverkan, genom dess väl synliga läge vid E18. Åtgärden som sådan borde även vara bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c PBL. Den skulle antagligen inte anses vara förenlig med, eller vara en mindre avvikelse från, detaljplanens bestämmelse om att utformningen av fasader som vetter mot E18 ska ägnas en särskilt stor omsorg. Dessa omständigheter talar emot att ett föreläggande om att återställa carportens fasad skulle vara oskäligt.

Domstolen bedömer vidare att kostnaden för saneringen inte kan anses som oskäligt hög för en bostadsrättsförening. Det har heller inte framkommit annat än att detta är första gången som carporten har utsatts för klotter. Nämndens föreläggande kan med anledning av ovanstående omständigheter sammantaget inte anses som oskäligt. Vad föreningen har anfört i övrigt, bl.a. att Järfälla kommun inte skulle sanera klotter på sina egna byggnadsverk, förändrar inte denna bedömning.

Ska vitet upphävas?

Ett åtgärdsföreläggande av nu aktuellt slag får enligt 11 kap. 19 och 37 §§ PBL förenas med ett vite. Behovet av att förena ett föreläggande med ett vite måste alltid bedömas mot förhållandena i det enskilda fallet. Om det kan förutsättas att föreläggandet kommer att följas även om det inte är förenat med någon sanktion kan det många gånger vara onödigt att förena det med ett vite. (Adolfsson m.fl., Plan- och bygglagen, kommentaren till 11 kap. 37 § PBL, 29 december 2023, Version 12, JUNO.)

Mark- och miljödomstolen bedömer att det inte finns skäl att tro att föreningen inte skulle följa föreläggandet. Det har inte heller framkommit något annat skäl för varför föreläggandet borde vara förenat med ett vite. Föreläggandet ska därför inte vara förenat med något vite.

Sammanfattning

Mark- och miljödomstolen har funnit att nämnden haft lagstöd för sitt föreläggande genom bestämmelsen i 8 kap. 14 § PBL. Domstolen har vidare funnit att föreläggandet inte kan anses som oskäligt, men att det inte funnits tillräckliga skäl för att förena det med ett vite. Nämndens föreläggande har således fastställts, med undantag för vitet.

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

Överklagande senast den 16 februari 2024.

Ludvig Wiklander

Ylva Kvist Trelje

I domstolens avgörande har tingsfiskalen Ludvig Wiklander, ordförande, och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje deltagit. Föredragande har varit beredningsjuristen Jessica Waher.