



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060207

**DOM**  
2019-06-04  
Stockholm

Mål nr  
P 5651-18

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2018-05-18 i mål nr P 1878-18, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Q2 Fastigheter AB, 556738-2543  
c/o Källström  
Olaus Magnus väg 43  
121 38 Johanneshov

Ombud: Advokaterna Erika Finn och Matti Scheffer  
Box 5421  
114 84 Stockholm

### Motpart

Bygglövs- och tillsynsnämnden i Huddinge kommun  
141 85 Huddinge

## SAKEN

Utdömmande av vite avseende återställande av huvudbyggnad m.m. på fastigheten Åsen 4 i Huddinge kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen upphäver mark- och miljödomstolens dom och avslår Bygglövs- och tillsynsnämndens i Huddinge kommun ansökan om utdömmande av vite.

---

Dok.Id 1493780

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 09:00–16:30
		<b>E-post:</b> svea.hovratt@dom.se www.svea.se		

## YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Q2 Fastigheter AB** (bolaget) har *i första hand* yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och avslå ansökan om utdömande av vite. *I andra hand* har bolaget yrkat att vitet jämkas till 0 kronor eller i vart fall med ett betydande belopp.

**Bygglövs- och tillsynsnämnden**, tidigare Natur- och byggnadsnämnden, i **Huddinge kommun** (nämnden) har bestritt ändring.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Bolaget** har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande:

Byggnaderna på fastigheten uppfördes av fastighetens tidigare ägare. Samtliga åtgärder och installationer som omfattas av nämndens föreläggande – med undantag för den utvändiga trappan – slutfördes innan den 3 april 2007, dvs. mer än tio år innan föreläggandet meddelades. Bortsett från åtgärder hänförliga till den utvändiga trappan är nämndens möjlighet att förelägga bolaget att vidta åtgärderna därför preskriberad. Den utvändiga trappan, som i och för sig uppförts efter den 3 april 2007, var åtgärdad vid besiktningstillfället den 8 mars 2018.

Enligt föreläggandet skulle bolaget återställa huvudbyggnaden och garaget i enlighet med bygglovet från år 2006 men det framgick inte närmare vilka åtgärder som bolaget var skyldigt att vidta eller hur dessa skulle genomföras. Bolaget efterfrågade därför förtydliganden och hade löpande kontakt med nämndens handläggare samtidigt som åtgärderna vidtogs. Genom nämndens svar fick bolaget uppfattningen att dialogen skulle fortsätta och att de åtgärder som kvarstod skulle utföras i samråd med nämnden. Nämnden uppgav aldrig att det planerade mötet den 8 mars 2018 var en slutlig besiktning som skulle ligga till grund för en ansökan om utdömande av vite. Genom konversationen gavs bolaget uppfattningen att en vidare dialog skulle äga rum efter mötet och att bolaget skulle få besked om vilka åtgärder som eventuellt återstod att

utföra. Om det bedöms att bolaget vid besiktningstidpunkten inte fullt ut har följt föreläggandet har det därför varit ursäktligt.

Merparten av åtgärderna som framgår av nämndens föreläggande har utförts av bolaget före besiktningstillfället den 8 mars 2018. Den enda åtgärd som inte hade utförts var att ändra garaget så att det inte var inrett med både kök och badrum och kunde användas som en egen bostad. Ändamålet med vitet har därför förlorat sin betydelse och vitet ska inte dömas ut.

Det finns även på grund av särskilda skäl anledning att jämka vitet till 0 kronor, eller i vart fall med ett betydande belopp. De särskilda skälen är att föreläggandet inte har varit tydligt utformat och att bolaget inte har fått klarhet i vilka åtgärder som förväntades vidtas förrän flera månader efter att föreläggandet meddelats. Bolaget har hela tiden velat utföra åtgärderna men behövt förtydliganden från nämnden. Om domstolen gör bedömningen att bolaget inte har följt föreläggandet i tid beror det inte på tredska från bolagets sida.

**Nämnden** har vidhållit vad som anförts i mark- och miljödomstolen och tillagt i huvudsak följande:

Av åberopade flygfoton framgår att byggnationerna på fastigheten pågått fram till åtminstone sommaren år 2008. Nämndens möjlighet att den 3 april 2017 vid vite förelägga bolaget att återställa byggnaden i enlighet med tidigare givet bygglov har alltså inte varit preskriberad. Av föreläggandet har det framgått vilket bygglov med tillhörande ritningar och handlingar som byggnaden ska återställas till.

Nämnden har svarat på de frågor som bolaget ställt som en del av i sin serviceskyldighet. Efter att bolaget ställt frågor om vitesföreläggandet meddelade nämnden att ett möte kunde bokas in i januari 2018 för att på plats gå igenom de åtgärder som kvarstod att utföra. Bolaget återkom dock inte med något önskemål om att boka in ett sådant möte. I korrespondensen var nämnden också tydlig med att ansökan om utdömande av vitet skulle lämnas till domstol om föreläggandet inte följdes inom den förelagda tiden. Företrädare för bolaget kontaktades av nämnden den

7 mars 2018 med information om att en besiktning för att följa upp föreläggandet skulle göras följande dag. Att företrädaren på grund av uppgiven sjukdom inte kunde närvara vid besiktningen har inte påverkat möjligheten att ansöka om utdömande av vite.

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

Mark- och miljööverdomstolen har hållit sammanträde i målet.

I likhet med mark- och miljödomstolen konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att bolaget har blivit formellt delgivet vitesföreläggandet. Det är även klarlagt att föreläggandet har fått laga kraft. Vid en ansökan om utdömande av vite bör ett lagakraftvunnet föreläggande underkännas endast om det inte tillkommit i laga ordning eller om det innehåller något väsentligt eller uppenbart fel. Som en ytterligare förutsättning för att det förelagda vitet ska kunna dömas ut gäller att föreläggandet ska vara 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.

Inledningsvis konstaterar Mark- och miljööverdomstolen att fastighetsägaren har bevisbördan för att nämndens möjlighet att utfärda föreläggande är preskriberad. För att bevisbördan ska vara uppfylld bör det vara tillräckligt att ägaren åberopar omständigheter till stöd för att preskription inträtt och att de omständigheterna framstår som sannolika, samtidigt som anledning att ifrågasätta dem inte framkommer (se Blomberg och Gunnarsson, Plan- och bygglagen [2010:900], 11 kap. 20 § Lexino lagkommentar, 2018-08-15) Till stöd för att åtgärderna vidtagits innan den 3 april 2007 har bolaget dels åberopat vittnesförhör med Milos Radomirovic, dels en faktura avseende det utförda arbetet på byggnaden. Mark- och miljööverdomstolen finner inte skäl att ifrågasätta vad Milos Radomirovic i sitt förhör har berättat. Vare sig hans uppgifter eller det som framgår av fakturan är emellertid, var för sig eller sedda tillsammans, så specifika att några slutsatser kan dras om när åtgärderna slutfördes. Med beaktande av de flygfotografier på fastigheten som nämnden har gett in kan bolaget inte anses ha uppfyllt sin bevisbördan. Nämndens möjlighet att utfärda föreläggandet är alltså inte preskriberad.

Av praxis framgår att det ställs höga krav på precision och tydlighet i ett vitesföreläggande. En förutsättning är att föreläggandets adressat har fått sådan information om vilka krav som ställs på denne så att det finns möjlighet att efterkomma föreläggandet. Sådan information ska i första hand förmedlas genom själva föreläggandet; föreläggandet ska tydligt ange vad den förelagde ska göra för att undgå vitespåföljden. Visst utrymme finns för att tolka ett vitesföreläggande mot bakgrund av vad som tidigare förekommit vid, i första hand dokumenterade, kontakter mellan den vitesföreläggande myndigheten och den förelagde. (Se RÅ 1990 ref. 39 och Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 4206-13).

Det i målet aktuella föreläggandet har rubriken ”*Åsen 4, Anmälan om för hög byggnadshöjd*” och av beslutet framgår att bolaget i egenskap av fastighetens ägare vid äventyr av vite om 450 000 kr föreläggs att senast nio månader efter att beslutet vunnit laga kraft ska ha återställt huvudbyggnaden och garaget i enlighet med beviljat bygglov med nr LOV 2006-001378. Vidare framgår att överträdelsen att påbörja en tillbyggnad inte längre är sanktionerad varför någon byggsanktionsavgift för den överträdelsen inte ska tas ut. Under rubriken ”*Ärendets bakgrund*” framgår bl.a. att nämnden vid besiktning den 13 november 2008 noterat att huvudbyggnaden och garaget inte verkade överensstamma med lovet avseende garagets takutformning, byggnadshöjd och placering. Under samma rubrik framgår även att tidigare fastighetsägare den 18 mars 2010 ansökt om bygglov i efterhand för om- och tillbyggnad av enbostadshus och att nämnden avslag ansökan den 3 oktober 2016. Skälen för avslag var att tillåten byggnadsarea överskreds samt att garaget placerats för nära huvudbyggnaden och byggts som en egen bostad med en annan takutformning som innebar att byggnadshöjden överskreds. Därtill framgår att nämnden vid en besiktning den 1 februari 2017 noterat att ytterligare åtgärder i form av ändringar på fasaden innebar att antalet våningar ökade och att en egen entré i form av en trappa tillskapats till den tredje våningen. Nämnden konstaterade genom en jämförelse med fotografier från en besiktning den 18 januari 2011 att dessa förändringar var utförda redan vid den tidpunkten.

Enligt domstolens uppfattning är föreläggandet otydligt angående vilka åtgärder bolaget ska vidta för att undgå vite. Därutöver har nämnden uppställt tre punkter efter det att bolaget begärt ett förtydligande av vad som ska åtgärdas enligt föreläggandet. Dessa tre punkter, *”ta bort alla fönster på vindsvåningen, trappan och dörr”*, *”garaget ska inte vara en bostad”* och *”utrymmet mellan garaget och huvudbyggnaden ska fyllas igen så att det inte upptar byggnadsarea”*, är åtgärder vilka inte preciserats eller pekats ut i det ursprungliga föreläggandet eller i det tjänsteutlåtande som låg till grund för föreläggandet.

Mark- och miljööverdomstolen gör mot denna bakgrund bedömningen att det av föreläggandet inte tydligt framgår vilka åtgärder som ska vidtas för att bolaget ska undgå en ansökan om utdömmande av vite. Otydligheten är ett sådant väsentligt fel att föreläggandet inte kan läggas till grund för utdömmande av vite. Mark- och miljödomstolens dom ska därför upphävas och nämndens ansökan om vite avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast 2019-06-25

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Henrik Löv och Roger Wikström, tekniska rådet Inger Holmqvist samt tf. hovrättsassessorn Annika Grönlund, referent.

Föredragande har varit Filip Fava.



NACKA TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2018-05-18  
meddelad i  
Nacka strand

Mål nr P 1878-18

## **PARTER**

### **Sökande**

Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun  
141 85 Huddinge

### **Motpart**

Q2 Fastigheter AB, 556738-2543  
c/o Källström  
Olaus Magnus väg 43  
121 38 Johanneshov

Ombud: Mats Sjöquist  
Juristfirman Mats Sjöquist  
Box 12704  
112 94 Stockholm

## **SAKEN**

Utdömande av vite avseende återställande av huvudbyggnad m.m. på fastigheten  
Huddinge Åsen 4

---

## **DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen förpliktar Q2 Fastigheter AB att till staten betala förelagt  
vite om 450 000 kr.

---

**BAKGRUND**

Under november 2008 har Natur- och byggnadsnämnden i Huddinge kommun (nämnden) vid besiktning av fastigheten Åsen 4 (fastigheten) noterat att uppförd huvudbyggnad och garage på fastigheten inte överensstämde med beviljat bygglov. Ägaren till fastigheten ansökte den 18 mars 2010 om bygglov i efterhand för om- och tillbyggnad av enbostadshus. Nämnden beslutade, den 3 oktober 2016, att avslå ansökan om bygglov i efterhand för om- och tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten. Den 3 april 2017 förelades Q2 Fastigheter AB (bolaget), i egenskap av ägare till fastigheten, att vid vite om 450 000 kr senast 9 månader från det att nämndens beslut vunnit laga kraft återställa huvudbyggnaden och garaget i enlighet med beviljat bygglov med dnr LOV 2006-001378.

Nämnden har nu inkommit till mark- och miljödomstolen med ansökan om utdömande av vite.

**YRKANDEN M.M.**

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen ska förplikta bolaget att betala förelagt vite om 450 000 kr.

Till stöd för sin talan har nämnden anfört i huvudsak följande. Fastigheten besiktigades den 8 mars 2018 och man kunde konstatera att fastigheten inte återställts till det givna lovet. Fönster och dörrar till vind hade inte tagits bort men var igensatta. Utvändig trappa till vind hade tagits bort. Garaget användes fortfarande som bostad och utrymmet mellan garage och huvudbyggnad var i samma skick som tidigare och upptar byggnadsarea.

Ansökan om utdömandet av vitet har delgetts bolaget den 16 april 2018. Bolaget har beretts tillfälle att yttra sig och har anfört att man överklagar beslutet.



**DOMSKÄL**

Plan – och bygglagen (1987:10), ÄPBL, är tillämplig i ärenden som påbörjades före den 2 maj 2011. Av 10 kap. 12, 14 och 18 §§ ÄPBL följer att en byggnadsnämnd får förelägga en fastighetsägare som utan lov vidtagit en åtgärd som kräver bygglov att inom viss tid vidta rättelse vid äventyr av vite.

Domstolen har i ett mål om utdömande av vite att pröva om det föreläggande som ansökan avser är lagligen grundat, om föreläggandet har delgetts adressaten, om det har vunnit laga kraft och om den som har vitesförelagts har haft faktisk och rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Om samtliga förutsättningar är uppfyllda ska domstolen även pröva om ändamålet med vitet kvarstår samt överväga om det finns särskilda skäl att jämka vitet.

Vid tidpunkten för vitesföreläggandet var bolaget fastighetsägare. Eftersom nämnden funnit att åtgärder som kräver lov olovligen har utförts har nämnden haft stöd för sitt beslut att förelägga bolaget att vidta rättelse.

Av utredningen i målet framgår att bolaget fått del av vitesföreläggandet och att beslutet vunnit laga kraft. Enligt domstolens bedömning saknas skäl att anta att bolaget inte haft möjlighet att följa föreläggandet. Mark- och miljödomstolen konstaterar, mot bakgrund av vad som framkommit i målet, att förutsättningar för att döma ut det förelagda vitet föreligger. Det har inte framkommit något skäl att sätta ned vitesbeloppet. Nämndens yrkande ska därför bifallas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (DV 426)

Överklagande senast den 8 juni 2018.

Liza Zetterberg

Ewa Andrén Holst

---

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Liza Zetterberg, ordförande, och tekniska rådet Ewa Andrén Holst. Föredragande har varit beredningsjuristen Jenny Nyström Ahlstrand.



# SVERIGES DOMSTOLAR

## ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - AVGÖRANDE I MÅL OM VITEN

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens avgörande ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till domstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från avgörandets datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i beslutet.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

**Skrivelsen med överklagande ska innehålla** uppgifter om:

1. det avgörande som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn, datum för avgörandet samt målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens avgörande som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

**Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av avgörandet.



## Hur man överklagar Mark- och miljööverdomstolens avgörande

---

Den som vill överklaga Mark- och miljööverdomstolens avgörande ska göra det genom att skriva till Högsta domstolen. Överklagandet ska dock skickas eller lämnas till Mark- och miljööverdomstolen.

### Senaste tid för att överklaga

Överklagandet ska ha kommit in till Mark- och miljööverdomstolen senast den dag som anges i slutet av Mark- och miljööverdomstolens avgörande.

Beslut om häktning, restriktioner enligt 24 kap. 5 a § rättegångsbalken eller reseförbud får överklagas utan tidsbegränsning.

Om överklagandet har kommit in i rätt tid, skickar Mark- och miljööverdomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Högsta domstolen.

### Prövningstillstånd i Högsta domstolen

Det krävs prövningstillstånd för att Högsta domstolen ska pröva ett överklagande. Högsta domstolen får meddela prövningsstillstånd endast om

1. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av Högsta domstolen eller om
2. det finns synnerliga skäl till sådan prövning, så som att det finns grund för resning, att domvilla förekommit eller att målets utgång i Mark- och

miljööverdomstolen uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

### Överklagandets innehåll

Överklagandet ska innehålla uppgifter om

1. klagandens namn, adress och telefonnummer,
2. det avgörande som överklagas (domstolens namn och avdelning samt dag för avgörandet och målnummer),
3. den ändring i avgörandet som klaganden begär,
4. de skäl som klaganden vill ange för att avgörandet ska ändras,
5. de skäl som klaganden vill ange för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
6. de bevis som klaganden åberopar och vad som ska bevisas med varje bevis.

### Förenklad delgivning

Om målet överklagas kan Högsta domstolen använda förenklad delgivning vid utskick av handlingar i målet, under förutsättning att mottagaren där eller i någon tidigare instans har fått information om sådan delgivning.

### Mer information

För information om rättegången i Högsta domstolen, se [www.hogstodomstolen.se](http://www.hogstodomstolen.se)