



UMEÅ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-12-17
meddelad i
Umeå

Mål nr M 1975-18

KLAGANDE

NP10 Fastigheter Luleå AB
Box 12
851 02 Sundsvall

Ombud: Jur.kand. Johanna Moberg
Fastighetsägarna MittNord AB
Norra Slottsgatan 6
803 20 Gävle

MOTPART

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun
971 85 Luleå

ÖVERKLAGAT BESLUT

Beslut av Länsstyrelsen i Norrbottens län den 13 juni 2018 i ärende nr 505-3725-2018, se bilaga 1

SAKEN

Energikartläggning och energiplan för fastigheten Luleå Skotet 1

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet

Dok.Id 313947

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 138 901 04 Umeå	Nygatan 45	090-17 21 00 E-post: mmd.umea@dom.se www.domstol.se , Info om vår personuppgiftsbehandling: www.umeatingsratt.domstol.se eller kontakta oss		måndag – fredag 08:00–16:00

BAKGRUND

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommun (nämnden) fattade den 18 december 2017 ett delegationsbeslut om att förelägga NP10 fastigheter Luleå AB (bolaget) att, för sitt ansvarsområde som fastighetsägare, genomföra en energikartläggning och med utgångspunkt från denna kartläggning redovisa en energiplan med tidplan för eventuella energieffektiviserande åtgärder. Energitkartläggningen samt energiplanen ska, enligt nämndens beslut, redovisas till nämnden senast sex månader efter att beslutet vunnit laga kraft.

Beslutet överklagades av bolaget till Länsstyrelsen i Norrbottens län (länsstyrelsen) som i beslut den 13 juni 2018 avslog överklagandet.

Bolaget har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN

Bolaget har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, ska upphäva nämndens föreläggande om energikartläggning och energiplan med tidplan.

Nämnden har motsatt sig en ändring av beslutet.

VAD PARTERNA HAR ANFÖRT

Parterna har, till stöd för sin talan, anfört i huvudsak följande.

Bolaget

En grundläggande hänsynsregel i miljöbalken är att den som bedriver en verksamhet t.ex. ska hushålla med energi och skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art och omfattning. Dessa krav gäller dock i den omfattning som kan anses rimlig. Vid denna bedömning ska nyttan med åtgärderna vägas mot kostnaderna.

En fastighetsägare har en skyldighet att utföra energideklaration för sina fastigheter för att på så sätt få en bild av hur energianvändningen ser ut och vilka energieffektiviserande åtgärder som kan utföras. Energideklaration för Skotet 1 är utförd år 2010 och vissa energieffektiviserande åtgärder har genomförts i fastigheten.

Bolaget bedriver ingen egen verksamhet i denna fastighet utöver själva ägandet, däremot finns hyresgäster som är verksamhetsutövare i miljöbalkens mening. Huruvida det är möjligt att vidta energieffektiviserande åtgärder i hyresgästernas verksamheter är inget som bolaget kan kontrollera eller besluta över. Samtliga hyresgäster hyr sina lokaler med kallhyra, dvs. de står själva för driftkostnaderna och hyresgästerna utför själva energikartläggningar i den mån de uppfyller definitionen för stora företag.

Krav på åtgärder som avser hyresgästernas verksamheter får i stället riktas av tillsynsmyndigheten mot den som har faktisk och rättslig rådighet över verksamheten, dvs. hyresgästerna.

Enligt lag (2014:266) om energikartläggning i stora företag ställs kvar på att stora företag ska utföra energikartläggning. Energimyndigheten är tillsynsmyndighet och kan utfärda förelägganden enligt denna lag. Det nu aktuella föreläggandet är dock baserat på miljöbalkens bestämmelser, där det bl.a. föreskrivs att en verksamhetsutövare är skyldig att hushålla med energi och använda förnybara energikällor (2 kap. 5 § miljöbalken). Nämnden har i sitt föreläggande angivit att miljöbalken ställer krav på energieffektivisering, miljöbalken talar dock om energihushållning och inte om energieffektivisering. Tillsynsmyndigheten kan enligt miljöbalken således kräva av verksamhetsutövaren ska visa att man har kunskap om sin energianvändning och hur energianvändningen kan effektiviseras eller hur förnybara energikällor kan ersätta fossila energikällor, vilket framgår av energideklarationen och den information som lämnats till nämnden. Ytterligare krav kan inte ställas utifrån miljöbalkens bestämmelser.

En energideklaration har utförts och vissa energieffektiviserande åtgärder har vidtagits och de hyresgäster som bedriver verksamhet i fastigheten arbetar på egen hand med energieffektiviserande åtgärder. Bolaget har uppfyllt kraven i miljöbalken på att hushålla med energi och har skaffat sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art och omfattning.

För det fall mark- och miljödomstolen skulle anse att dessa krav *kan* ställas utifrån miljöbalkens bestämmelser, kan det inte anses vara skäligt att förelägga bolaget att utföra dessa åtgärder, då kostnaderna för att utföra förelagda åtgärder överstiger nyttan av dessa.

Nämnden

Det gjordes bedömningen, efter den tillsyn enligt miljöbalken som genomfördes år 2015, att en hel del energieffektiviserande åtgärder skulle kunna vidtas i bolagets fastighet. Det är möjligt att ställa krav att energikartläggning ska genomföras med stöd av miljöbalkens bestämmelser.

Föreläggandet gäller för bolagets ansvarsområde som fastighetsägare. Miljö- och byggnadsnämnden har inte ställt krav på att fastighetsägaren ska genomföra energikartläggning eller ta fram en energiplan för sina hyresgästers verksamheter. I detta sammanhang kan nämnas att när energieffektivisering diskuteras med hyresgäster anförs ofta att dessa inte har rådighet över vissa frågor, exempelvis belysning, ventilation, byggnadens skick m.m. Det är viktigt att såväl fastighetsägare som hyresgäster kartlägger energianvändningen inom sina respektive ansvarsområden och tar fram energiplaner.

Enligt föreläggandet ska det genomföras en energikartläggning och med utgångspunkt från denna ska det redovisas en energiplan. Kostnaden för att genomföra en energikartläggning och ta fram en energiplan är rimlig för att bolaget ska uppfylla kunskapskravet i 2 kap. 2 § miljöbalken. Vad gäller de åtgärder som kan bli aktuella med anledning av resultatet av energikartläggningen så ingår det i denna att göra kostnadsuppskattningar, beräkningar av pay-off tider samt

uppskattning av åtgärdernas miljöeffekter för att med ledning av detta kunna göra bedömningar av om den enskilda åtgärden är rimlig med hänsyn taget till kostnaden och nyttan med åtgärden.

Det är viktigt att både fastighetsägaren och de verksamheter som bedriver verksamhet i lokalerna tar reda på vilken energianvändning man har och vilka åtgärder som kan och som bör vidtas för att effektivisera denna.

Nämnden har, till mark- och miljödomstolen, kommit in med den energianalys som ABB Service har gjort.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har i målet att pröva om nämndens beslut ska bestå eller inte.

Bolaget har gjort gällande att nämnden inte, utifrån miljöbalkens bestämmelser, kan förelägga bolaget på det sätt som nämnden har gjort. Bolaget har även gjort gällande att de inte är att anse som verksamhetsutövare i miljöbalkens mening och slutligen att det inte kan anses vara skäligt att förelägga bolaget att utföra dessa åtgärder.

Får nämnden förelägga bolaget att bl.a. genomföra en energikartläggning?

Bolaget har yrkat att nämndens föreläggande om energikartläggning och energiplan med tidplan ska upphävas med hänvisning till att nämnden inte kan ställa krav på att bolaget utför en energikartläggning med efterföljande energiplan utifrån miljöbalkens bestämmelser.

Mark- och miljödomstolen konstaterar inledningsvis – vilket även angetts i länsstyrelsens beslut, att nämndens beslut bl.a. baseras på 2 kap. 5 § miljöbalken, enligt vilken alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd är skyldiga att hushålla med råvaror och energi (den s.k. hushållningsprincipen). Eftersom nämnden ska utöva tillsyn över att miljöbalken följs, omfattar det även tillsyn över

verksamhetsutövares arbete med energianvändning och energieffektivisering. Domstolen finner därmed att nämnden har haft rätt att bedriva tillsyn på det sätt som nu har skett. Vad bolaget har anfört i denna del föranleder ingen annan bedömning.

Är bolaget verksamhetsutövare?

Mark- och miljödomstolen övergår härefter till att pröva frågan om bolaget är verksamhetsutövare i den mening som avses i bl.a. 2 kap. 5 § miljöbalken. Bolaget har i mark- och miljödomstolen angett att de inte driver någon egen verksamhet i fastigheten utöver själva ägandet, varför de inte kan anses som verksamhetsutövare i miljöbalkens mening. Bolaget har vidare angett att eventuella krav på åtgärder i stället får riktas till de som har faktisk och rättslig rådighet över verksamheten, dvs. hyresgästerna.

I miljöbalken anges inte vem som i olika fall är att anse som verksamhetsutövare. En bedömning får i stället göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet (jfr rättsfallet MÖD 2005:64). En grundläggande förutsättning för att någon ska anses vara verksamhetsutövare är att denne har faktisk och rättslig möjlighet att vidta åtgärder mot påstådda störningar och olägenheter.

Bolaget bedriver verksamhet som består i att de hyr ut lokaler till olika företag. I likhet med länsstyrelsen gör mark- och miljödomstolen bedömningen att bolaget, som ägare av fastigheten, bedriver en verksamhet i miljöbalkens mening och att denna verksamhet omfattas av kraven i 2 kap. miljöbalken om att bl.a. hushålla med energi.

Är föreläggandet mer ingripande än vad som behövs i det enskilda fallet?

Bolaget har slutligen invänt att det inte kan anses skäligt eller proportionerligt att förelägga bolaget att utföra en energikartläggning med efterföljande energiplan, detta då kostnaderna överstiger nyttan.

Av 2 kap. 7 § miljöbalken följer att man vid tillämpningen av hänsynsreglerna i

2 kap. 2–6 §§ miljöbalken ska göra en skälighetsavvägning. Av 26 kap. 9 § 2 st. miljöbalken följer att mer ingripande åtgärder än vad som behövs i det enskilda fallet får inte tillgripas.

Mark- och miljödomstolen gör i denna del ingen annan bedömning än vad både nämnden och länsstyrelsen har gjort. Det får anses rimligt att bolaget utför den beslutade energikartläggningen samt redovisar en energiplan. Mark- och miljödomstolen finner därför inte att föreläggandet är med ingripande än vad som behövs i det enskilda fallet. Vad bolaget i denna del har anfört ändrar inte den bedömningen.

Sammanfattande bedömning

Mark- och miljödomstolen finner därmed inte, mot bakgrund av vad som anförts ovan, skäl att upphäva nämndens föreläggande. Överklagandet ska följaktligen avslås.

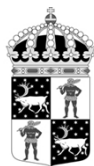
HUR DOMEN ÖVERKLAGAS, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 7 januari 2019.

Malin Bergström

Lena Nilsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Malin Bergström och tekniska rådet Lena Nilsson. Föredragande har varit tingsnotarien Agnes Halvares.



Länstyrelsen
Norrbotten

BESLUT

1 (4)

Datum
2018-06-13

Diarienummer
505-3725-2018

Fastighetsägarna
c/o Johanna Moberg
Norra Slottsgatan 6
803 20 Gävle

UMEÅ TINGSRÄTT
Domare 2:5

INKOM: 2018-07-10
MÅLNR: M 1975-18
AKTBIL: 3

Delgivningskvitto

Överklagade av Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå kommuns delegationsbeslut den 18 december 2017 dnr: M-2017-2713-3 angående energikartläggning och energiplan

Beslut

Länstyrelsen beslutar att avslå överklagandet.

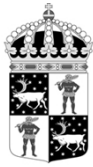
Beskrivning av ärendet

Ärendet inleddes av att Miljö- och byggnadsförvaltningen i Luleå, nedan förvaltningen, den 24 augusti 2015 sammanställde en rapport om energitillsyn och gjorde bedömningen att en energikartläggning bör göras för fastigheten Skotet 1 i Luleå.

Förvaltningen begärde den 14 november 2016 svar på frågan om någon energikartläggning har vidtagits. Utifrån ett svar från Fastighetsägarna, som företrädar fastighetsägaren, anförs att det saknas grund för kommunen att utifrån miljöbalkens bestämmelser ställa krav på utförande av energikartläggning och vad den ska innehålla.

Den 18 december 2017 fattade Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå, nedan nämnden, ett delegationsbeslut om att förelägga NP10 att inkomma med energikartläggning och redovisning av energiplan. Av beslutet följer att nämnden fattat beslut att förelägga NP10 fastigheter Luleå AB att för sitt ansvarsområde som fastighetsägare genomföra en energikartläggning samt att med utgångspunkt från denna kartläggning redovisa en energiplan med tidplan för aktuella energieffektiviserade åtgärder. Därutöver framgår att detta ska redovisas senast sex månader efter att nämndens beslut vunnit laga kraft.

Beslutet har överklagats av NP10 Fastigheter Luleå AB via deras ombud, Fastighetsägarna MittNord AB. NP10 Fastigheter Luleå AB, nedan klaganden, yrkar att beslutet ska upphävas. De anför i huvudsak att de inte är ett företag av sådan storlek att lag om energikartläggning i stora företag är tillämplig. Därutöver framkommer att de inte bedriver egen verksamhet i denna fastighet. Samtliga hyresgäster hyr sina lokaler med kallhyra och står själv för driftkostnaderna. Mot bakgrund av att energideklaration för fastigheten har utförts och att vissa energieffektiviserande åtgärder har vidtagits, samt att de hyresgäster som bedriver verksamhet i fastigheten på egen hand arbetar med energieffektiviserande åtgärder, anser NP10 Fastigheter Luleå AB att man som fastighetsägare uppfyllt kraven i miljöbalken på att hushålla med energi och skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens art och omfattning. Att påföra fastighetsägaren ytterligare krav är inte rimligt, då kostnaderna för att utföra förelagda åtgärder överstiger nyttan av dessa. Mot bakgrund av ovanstående saknas stöd i miljöbalken för att påföra fastighetsägaren skyldighet att genomföra energikartläggning samt redovisa energiplan.



Motivering till beslutet

Enligt 2 kap. 2 § miljöbalken (1998:808), MB, ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

Av 2 kap. 3 § MB framgår att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik.

Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Enligt 2 kap. 5 § MB ska alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd ska hushålla med råvaror och energi.

Av 2 kap. 7 § MB följer att kraven i 2-5 §§ gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.

Bolaget har mot föreläggandet bl.a. invänt att det inte hör till de "Stora företag" som enligt Energimyndigheten berörs av skyldigheten att göra en energikartläggning. Som framgår i ärendet så baseras beslutet inte på lag (2014:266) om energikartläggning i stora företag utan på de allmänna hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Att nämndens tillsyn enligt dessa bestämmelser även omfattar ett företags energianvändning och energieffektivisering har bekräftats av Mark- och miljööverdomstolen i mål M 10340-10. Att bolaget inte är ett sådant stort företag som omfattas av lag (2014:266) om energikartläggning utgör inte hinder för nämnden att fatta beslut om föreläggande enligt miljöbalken.

Klaganden har invänt att nämndens krav på energikartläggning ska riktas mot de verksamhetsutövare som hyr lokaler i fastigheten. Länsstyrelsen gör bedömningen att NP10 som fastighetsägare även bedriver en verksamhet i miljöbalkens mening och att denna verksamhet omfattas av kraven i 2 kap. 5 § MB på att hushålla med energi.

Länsstyrelsen kan av rapporten från 24 september 2015 i ärendet utläsa att den sammanlagda energianvändning för fastigheten Skotet 1 var 3 239 833 kWh per år varav 1 105 653 kWh el och resten fjärrvärme. Utifrån omfattningen av denna energiförbrukningen på fastigheten är det rimligt att förelägga fastighetsägaren att utföra den beslutade energikartläggningen samt redovisande av energiplan. Vad som klaganden anför i övrigt utgör inte skäl för en annan bedömning än den nämnden gjort. Överklagandet ska därför avslås.

Du kan överklaga beslutet

Se bilaga 1.



Länsstyrelsen
Norrbotten

BESLUT

3 (4)

Datum
2018-06-13

Diarienummer
505-3725-2018

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av chefsjurist Karin Hansson med jurist Viktor Bengtsson som föredragande. I ärendets handläggning har även energi- och klimatsamordnare Ylva Sardén deltagit.

Så här hanterar vi dina personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa hittar du på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Kopia till:

Miljö- och byggnadsnämnden i Luleå

Bilaga 1

Du kan överklaga beslutet

Om du inte är nöjd med Länsstyrelsens beslut, kan du **skriftligen** överklaga beslutet hos Mark- och miljödomstolen. **Observera att du ska skicka eller lämna in överklagande till Länsstyrelsen i Norrbottens län, 971 86 Luleå. Du kan även skicka in överklagandet via e-post till norrbotten@lansstyrelsen.se.** Det ska du göra därför att Länsstyrelsen måste pröva om överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare till domstolen.

Tiden för överklagande

Ditt överklagande måste ha kommit in till Länsstyrelsen **inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet.** Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ditt överklagande kan du be att få ytterligare tid till att utveckla dina synpunkter och skälen till att du överklagar. Sedan är det domstolen som beslutar om tiden kan förlängas eller inte.

Ditt överklagande ska innehålla

- vilket beslut som överklagas, beslutets datum och diarienummer
- hur du vill att beslutet ska ändras
- varför du anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt

Skriv också följande uppgifter:

- adress till bostaden
- telefonnummer där du kan nås
- eventuellt övriga uppgifter som behövs för att man ska kunna skicka handlingar till dig

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din mening, bör du skicka med kopior på dessa.

Ombud

Du har rätt att anlita ett ombud som kan sköta överklagandet åt dig. I så fall ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från dig samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer.

Ytterligare upplysningar

Behöver du veta mer om hur du ska göra, går det bra att ringa till Länsstyrelsen, telefonnummer 010-225 50 00 . **Fråga efter den som varit föredragande i beslutet.**



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.