



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060101

**DOM**  
2016-12-20  
Stockholm

Mål nr  
P 6431-16

### **ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE**

Östersunds tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2016-06-22 i mål nr P 1254-16, se bilaga A

### **KLAGANDE**

Norrljus AB

### **MOTPART**

Myndighetsnämnden i Ljusdals kommun

### **SAKEN**

Byggsanktionsavgift på grund av vidtagna åtgärder på fastigheten A i Ljusdals kommun

---

### **MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT**

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen den byggsanktionsavgift som Norrljus AB ska betala till 119 048 kronor.

---

**YRKANDEN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

**Norrljus AB** (bolaget) har yrkat att bolaget ska befrias från skyldigheten att betala byggsanktionsavgiften.

**Myndighetsnämnden i Ljusdals kommun** (nämnden) har bestritt ändring av nämndens beslut om byggsanktionsavgift.

**UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN****Bolaget**

Vid inköp av Vi skola lämnade bolaget in en affärsplan avseende renovering av skolan. I köpekontraktet står att bolaget får inreda byggnaden för kontor och lägenheter. Bolaget har haft kontakt med kommunens byggenhet och kommunen har besökt skolan ett antal gånger under byggtiden. Byggnadens fasad har inte byggts ut eller ändrats. Bolaget har vid besök hos kommunen ansökt om bygglov för kontor. Kontorslokalen har hyrts ut. Om bolaget fått information från kommunen hade det inte behövt bli fel. Bolaget ska betala böter, men har inte möjlighet att betala det stora belopp som tagits ut. Alla pengar är investerade i skolan.

**Nämnden**

Att bolaget i samband med köpet lämnat in en affärsplan och att det i kontraktet står att det är möjligt att omvandla skolan till kontor har inte betydelse för nämndens prövning av ansökan om bygglov. Bolaget lämnade in en ansökan om bygglov för ändrad användning av fastigheten. I samband med detta begärdes muntligen komplettering av ansökan. En formell kompletteringsbegäran skickades ut den 14 oktober 2014. Komplettering inkom den 24 november 2014 i form av planritningar och en redovisning av brandskyddet. Redovisningen av brandskyddet är undermålig och utgör inte tillräckligt underlag för nämnden att fatta beslut på. Eftersom bolaget ansökt om bygglov för ändrad användning från skola till kontor har bolaget haft information om att åtgärden krävde bygglov. Något skäl att sätta ned avgiften finns inte då bolaget

uppenbart känt till att åtgärden kräver bygglov och att bolaget skulle invänta startbesked innan åtgärden fick påbörjas.

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

Frågan i målet är om det finns förutsättningar att ta ut byggsanktionsavgift för att påbörja åtgärder för att ändra en byggnads användning från skola till kontor, utan att bygglov och startbesked meddelats, och för att byggnaden tagits i bruk för ändrad användning, utan att slutbesked meddelats. Fråga är även om det finns skäl att sätta ned avgiften.

Tillämpliga bestämmelser redovisas i länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljööverdomstolen gör följande bedömning.

#### Förutsättningar för att ta ut avgift

Genom utredningen i målet är klarlagt att bolaget inrett plan 2 i byggnaden till kontor och hyrt ut som kontor utan att bygglov, startbesked eller slutbesked meddelats. Att ändra användningen från skola till kontor är en sådan väsentlig ändring som kräver bygglov och som enligt 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, utgör en åtgärd som inte får påbörjas, utan att nämnden gett ett startbesked. Eftersom åtgärden påbörjats utan startbesked har bolaget brutit mot bestämmelsen och byggsanktionsavgift ska tas ut i denna del.

Enligt ordalydelsen i 10 kap. 4 § PBL gäller emellertid att för att ta ett byggnadsverk i bruk krävs slutbesked endast i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder. Eftersom det inte finns något startbesked för byggåtgärder innebär bestämmelsens ordalydelse att det inte finns förutsättning att ta ut byggsanktionsavgift för att byggnaden tagits i bruk som kontor istället för skola, utan att slutbesked meddelats. Byggsanktionsavgift ska därför inte tas ut för överträdelse av bestämmelsen om slutbesked (jfr MÖD:s avgörande 2016-11-25 i mål nr P 343-16).

Beräkningen av avgiften

Enligt nämndens beslut om byggsanktionsavgift för överträdelse av bestämmelsen om startbesked har avgiften beräknats på en bruttoarea om 404 m<sup>2</sup>. Sökanden har inte haft invändningar mot beräkningen av avgiften. De planritningar, som getts in till nämnden i ärendet avseende ansökan om bygglov, visar att våningsplan 2 inretts som kontor och att bruttoarean kan beräknas motsvara den som legat till grund för nämndens beslut. Av 1 kap. 7 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, följer emellertid att med sanktionsarea avses i förordningen den area som i fråga om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar bruttoarean minskad med 15 m<sup>2</sup>. Den sanktionsgrundande arean blir därmed 389 m<sup>2</sup>. Att nämnden vid beräkningen tillämpat ett för lågt prisbasbelopp är till bolagets fördel och föranleder ingen ändring i anledning av bolagets yrkande om nedsättning av avgiften. Avgiften har i övrigt beräknats i enlighet med bestämmelserna i PBF. Avgiften ska p.g.a. det anförda beräknas till 119 048 kronor ( $0,25 \times 44\,400 + 0,00625 \times 44\,400 \times 389$ ).

Skäl för att sätta ned avgiften

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. Vad bolaget anført om att bolaget inte kan betala ett så stort belopp utgör inte skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften. Det har inte heller framgått i målet att bolaget haft grund för bedömningen att byggåtgärderna kunde påbörjas utan att bygglov och startbesked meddelats. Överträdelsen är inte heller av mindre allvarlig art eller enbart av formell karaktär. Det finns därför inte skäl att sätta ned byggsanktionsavgiften för att bolaget har påbörjat byggåtgärderna utan att invänta bygglov och startbesked.

Sammanfattning

På grund av den bedömning Mark- och miljööverdomstolen gjort ovan ska den byggsanktionsavgift som bolaget ska betala fastställas till 119 048 kronor.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Per-Anders Broqvist, hovrättsrådet Åsa Marklund Andersson, tekniska rådet Tommy Åström och hovrättsassessorn Anita Seveborg, referent.



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2016-06-22  
meddelad i  
Östersund

Mål nr P 1254-16

**KLAGANDE**

K F

**MOTPART**

Myndighetsnämnden i Ljusdals kommun  
827 80 Ljusdal

**ÖVERKLAGAT BESLUT**

Länsstyrelsen i Gävleborgs läns beslut 2016-04-18 i ärende nr 403-7103-15,  
se **bilaga 1**

**SAKEN**

Byggsanktionsavgift på grund av vidtagna åtgärder på A i Ljusdals kommun

---

**DOMSLUT**

Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet.

---

Dok.Id 248817

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 708 831 28 Östersund	Storgatan 6	063-15 06 00 <b>E-post:</b> mmd.ostersund@dom.se www.ostersundstingsratt.domstol.se	063-15 06 88	måndag – fredag 08:00-16:00

**BAKGRUND**

Den 26 februari 2015 beslutade myndighetsnämnden i Ljusdals kommun (nämnden) att Norrljus AB, lagfaren ägare till fastigheten A i Ljusdal, ska betala byggsanktionsavgift om totalt 147 852 kr, varav 123 210 kr avser påbörjad ändring av en byggnad som kräver lov innan nämnden gett startbesked och 24 642 kr avser ibruktage av en byggnad efter en ändring som innebär ändrad användning innan nämnden har gett slutbesked.

Norrljus AB genom K F överklagade nämndens beslut till länsstyrelsen i Gävleborg som avslog överklagandet.

**YRKANDEN M.M.**

K F har såvitt får förstås yrkat att mark- och miljödomstolen ska upphäva underinstansernas beslut och befria bolaget från byggsanktionsavgift. Till stöd för talan har bolaget utöver vad som anförts vid underinstanserna anført bl.a. följande. De har fått fel information från Ljusdals kommun ända sedan köpet av skolan. De hade aldrig köpt skolan om de hade fått informationen.

**DOMSKÄL**

Mark- och miljödomstolen har avgjort målet utan föregående kommunikering enligt 22 § tredje stycket lag (1996:242) om domstolsärenden.

Mark- och miljödomstolen instämmer i underinstansernas bedömningar, vad K F nu har anført föranleder inget annat ställningstagande. Överklagandet ska därför avslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se **bilaga 2** (DV 427)

Överklagande senast den 13 juli 2016. Prövningstillstånd krävs.

På mark- och miljödomstolens vägnar

Lars Nyberg

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Lars Nyberg, ordförande, och tekniska rådet Börje Nordström. Föredragande har varit beredningsjuristen Therese Fällgren.