



SVEA HOVRÄTT  
Mark- och miljööverdomstolen  
060401

**DOM**  
2024-07-10  
Stockholm

Mål nr  
P 5806-23

## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Växjö tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2023-04-12 i mål nr P 6498-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

Bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahemsförening  
c/o Riksbyggen Syd  
Box 8057  
200 41 Malmö

### Motpart

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun  
205 80 Malmö

## SAKEN

Byggsanktionsavgift för åtgärd på fastigheten X i Malmö kommun

---

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att den av Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun den 24 maj 2022 beslutade byggsanktionsavgiften (§ 204, SBN-2022-420) bestäms till 37 130 kr.

---

Dok.Id 2075400

**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

**Bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahemsförening** (föreningen) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva nämndens beslut om byggsanktionsavgift eftersom åtgärden inte innebär en överträdelse. För det fall att Mark- och miljööverdomstolen skulle anse att det är fråga om en överträdelse, har föreningen yrkat att ingen byggsanktionsavgift ska utgå eftersom det är oskäligt att påföra föreningen en avgift eller att avgiften ska sättas ned till en fjärdedel.

**Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun** har motsatt sig ändring av mark- och miljödomstolens dom.

## UTVECKLING AV TALAN I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

**Föreningen** har anfört i huvudsak följande.

Reglerna om byggsanktionsavgift är av straffrättslig karaktär och bör inte tolkas extensivt. Vid bedömningen av om en byggnads planlösning påverkas avsevärt ska den specifika åtgärdens effekt på planlösningen beaktas. Åtgärden har bestått i att en mindre icke bärande vägg har rivits mellan en fönsterlös hall i en lägenhet och ett större hallutrymme i en annan lägenhet. Antalet rum, kök och badrum i byggnaden var efter åtgärden oförändrat. Det är fråga om en sammanslagning av två lägenheter på samma våning och i samma trappuppgång. Åtgärden har inte inneburit en avsevärd förändring av byggnadens planlösning och det är därmed inte fråga om en överträdelse av 6 kap. 5 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. En motsvarande sammanslagning har tidigare skett i byggnaden.

Den byggekonsult som anlätades av lägenhetsinnehavaren bekräftade att väggen inte var bärande. Lägenhetsinnehavaren bedömde utifrån tillgänglig information på bl.a. nämndens webbsida och en översiktlig genomgång av plan- och byggregelverket att varken lov- eller anmälningsplikt gällde för åtgärden. Inför sista steget av ombyggnaden uppkom däremot en osäkerhet om det krävdes en anmälan, varför nämnden kontaktades. Lägenhetsinnehavaren lämnade sedermera in en teknisk

anmälan som godkändes av nämnden. Om domstolen bedömer att en överträdelse har skett bör avgiften sättas ned, eftersom den inte står i rimlig proportion till överträdelsen och det finns förmildrande omständigheter bl.a. utifrån de besked som byggkonsulten lämnade samt att det är oklart vad som utgör en avsevärd förändring av en byggnads planlösning. Det är vidare oskäligt, och kan inte vara i det allmännas intresse, att rikta byggsanktionsavgifter mot en bostadsrättsförening när det finns stöd i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att i stället rikta kravet mot den enskilda lägenhetsinnehavaren. En bostadsrättsförening kan inte likställas med kommersiella fastighetsägare.

**Nämnden** har anfört detsamma som i mark- och miljödomstolen och därutöver lagt till huvudsakligen följande. En sammanslagning av två lägenheter som skett i aktuellt fall är anmälningspliktig eftersom åtgärden innebär att byggnadens planlösning påverkas avsevärt. Av rättspraxis framgår att det inte ställs något ytterligare krav för att byggsanktionsavgift ska kunna tas ut än att den som avgiften avser omfattas av åtminstone en av punkterna i 11 kap. 57 § PBL. Det står därmed nämnden fritt att välja vem av dem som ska påföras byggsanktionsavgiften. Det finns inget hinder mot att föreningen och lägenhetsinnehavaren reglerar ekonomiska förhållanden sinsemellan civilrättsligt. Avgiftens storlek kan inte anses oproportionerligt hög. Föreningen har haft kännedom om och godkänt åtgärden. Överträdelsen har inte berott på någon omständighet som föreningen inte kunnat förutse eller påverka. Okunskap om gällande regler motiverar inte eftergift av avgiften. Att den anlidade byggkonsulten inte uppmärksammat att anmälan kan krävas innebär inte att det funnits anledning att utgå från att åtgärden inte var anmälningspliktig. Inte heller har det funnits anledning att dra en sådan slutsats utifrån informationen på kommunens eller Boverkets webbsida. Någon kontakt med nämnden har inte tagits i aktuellt fall.

#### **REMISSYTTRANDE I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN**

Mark- och miljööverdomstolen har inhämtat remissyttrande från Boverket, som yttrat sig i frågan om åtgärden (rivning av en icke bärande vägg som resulterat i sammanslagning av två lägenheter) är anmälningspliktig. Boverket har anfört sammanfattningsvis följande.

Den genomförda åtgärden är anmälningspliktig enligt 6 kap. 5 § första stycket 3 PBF.

En sammanslagning eller uppdelning av lägenheter krävde bygglov enligt 5 kap. 61 § byggnadsstadgan för stad och landsbygd (1931:364). En ändring av en byggnad som avsevärt påverkar planlösningen krävde bygglov enligt 5 kap. 54 § byggnadsstadgan (1959:612), och initialt bygglov enligt 8 kap. 1 § äldre plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL, samt därefter bygganmälan enligt 9 kap. 2 § ÄPBL. I förarbetena till 1959 års byggnadsstadga uttalades att bygglov även fortsättningsvis skulle komma att krävas för sådana åtgärder som exempelvis sammanslagning eller uppdelning av lägenheter även om det inte längre följde av lagtexten (prop. 1959:168 s. 136). I förarbetena till ÄPBL angavs också att en sammanslagning av två lägenheter till en lägenhet är en sådan åtgärd som avsevärt påverkar planlösningen och därmed är bygglovspliktig (prop. 1985/86:1 s. 678). Förarbetena till gällande PBL ger inte vid handen att innebörden av bestämmelsen skulle tolkas annorlunda när reglerna flyttades till PBF.

Det finns inte någon definition av begreppet planlösning och det framgår inte direkt av förarbetena vad skälet var till att en avsevärd ändring av planlösningen först skulle kräva bygglov, senare bygganmälan och numera anmälan. Troligtvis kan kravet ha samband med att bostadslägenheterna skulle ha en viss standard och att en sådan ändring, utan insyn från myndigheternas sida, skulle kunna riskera att försämra nivån på bostadsstandarden. Förarbetena till de olika plan- och bygglagstiftningarna har konsekvent upprepat att en sammanslagning av två lägenheter till en utgör en sådan åtgärd som avsevärt påverkar planlösningen, vilket även bekräftats i rättsfallet RÅ 1984 2:102. Det är angeläget för samhället att granska att planlösningen vid en sammanslagning av två lägenheter exempelvis uppfyller kraven på lämplighet för avsett ändamål och tillgänglighet samt om en sådan ändring påverkar en byggnads kulturvärden.

## MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Den första frågan som Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till är om åtgärden att riva en icke bärande vägg, som resulterat i sammanslagning av två lägenheter, utgör en anmälningsskyldig åtgärd och om det därmed har skett en överträdelse genom att åtgärden har påbörjats utan startbesked.

### *Åtgärden är anmälningsskyldig*

Av 11 kap. 51 § PBL följer att tillsynsmyndigheten ska ta ut en byggsanktionsavgift bl.a. om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. samma lag. Enligt 10 kap. 3 § 2 PBL får en åtgärd som kräver anmälan inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett startbesked. Av 6 kap. 5 § första stycket 3 PBF framgår att det krävs anmälan vid en ändring av en byggnad, om ändringen innebär att byggnadens planlösning påverkas avsevärt.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att äldre förarbeten, liksom rättspraxis, ger stöd för slutsatsen att en sammanslagning av två lägenheter utgör en sådan åtgärd som avsevärt påverkar en byggnads planlösning och som därför – enligt tidigare byggregler – har varit lovskyldig. Att det numera endast krävs en anmälan innebär inte att någon förändring i sak varit avsedd. Anmälningsskyldigheten bör således omfatta samma åtgärd som tidigare krävt lov. (Jfr prop. 1993/94:178 s. 63 f. och 117, prop. 2009/10:170 s. 276, 376 och 513 samt rättsfallet RÅ 1984 2:102.)

Mot denna bakgrund delar Mark- och miljööverdomstolen Boverkets bedömning att den sammanslagning av två lägenheter som skett i detta fall, genom att en icke bärande vägg mellan lägenheterna rivits, är en sådan åtgärd som påverkat byggnadens planlösning avsevärt. Åtgärden har därmed varit anmälningsskyldig. Vad föreningen anfört bl.a. om att antalet rum varit desamma även efter åtgärden föranleder inte någon annan bedömning. Eftersom åtgärden har påbörjats utan startbesked är det fråga om en överträdelse och det har därmed funnits grund för nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift.

Mark- och miljööverdomstolen har härefter att pröva frågan om föreningen, som vid tiden för åtgärden var innehavare av tomträtten till den aktuella fastigheten, kan påföras byggsanktionsavgiften trots att åtgärden utförts av en lägenhetsinnehavare, eller om omständigheterna i målet är sådana att det är oskäligt att ta ut avgiften av föreningen eller om det i annat fall finns skäl att sätta ned den.

*Byggsanktionsavgiften kan riktas mot bostadsrättsföreningen*

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 57 § PBL tas ut av 1) den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, 2) den som begick överträdelsen, eller 3) den som fått fördel av överträdelsen. Det som i PBL sägs om fastighetsägaren eller fastigheten tillämpas även på tomträtts-havaren eller tomträtten, om en fastighet upplåtits med tomträtt (se 1 kap. 5 § PBL).

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att lagtexten i 11 kap. 57 § PBL inte ställer upp något ytterligare krav för att en byggsanktionsavgift ska kunna tas ut, än att den som avgiften avser omfattas av åtminstone en av punkterna i paragrafen.

Enligt förarbetena motsvarar 11 kap. 57 § PBL i huvudsak vad som tidigare gällde enligt 10 kap. 9 § ÄPBL (se prop. 2009/10:170 s. 347 och 498). Den tidigare regleringen innefattade dock tre olika typer av avgifter; en byggnadsavgift som kunde riktas mot ägaren av den fastighet, byggnad eller anläggning som den olovliga åtgärden avsåg, en särskild avgift som kunde tas ut av den som begått överträdelsen och en tilläggsavgift som kunde tas ut av ägaren, den som begått överträdelsen, den i vars ställe denne var eller den som beretts vinning genom överträdelsen.

I samband med införandet av PBL ersattes de tre avgiftstyperna av en ny sammanhållen byggsanktionsavgift för överträdelser av PBL:s bestämmelser. I förarbetena framhölls att många kommuner uppfattat det dåvarande systemet som svårt att överblicka med olika avgifter och olika mottagare. Regeringen konstaterade att den nya avgiftsskyldigheten, liksom den tidigare, skulle bygga på strikt ansvar samt framhöll att en avgiftsskyldighet som bygger på strikt ansvar innebär att bedömningsunderlaget blir betydligt mindre än om det skulle krävas oaktsamhet eller uppsåt.

Vidare uttalades att det av Europadomstolens praxis framgick att presumtioner var tillåtna under förutsättning att de hålls inom rimliga gränser och att det görs en nyanserad och inte alltför restriktiv prövning av befrielsegrunderna i varje enskilt fall. Regeringen framhöll också att det bör vara möjligt att befria någon från avgiften när det framstår som oskäligt att ta ut avgift, samt att det mot bakgrund av sanktionens straffrättsliga karaktär måste tas hänsyn till den s.k. oskuldspresumtionen i artikel 6.2 i Europakonventionen. (Se prop. 2009/10:170 s. 342 och 345 ff.) Någon närmare vägledning i fråga om vilka överväganden som bör göras vid val av adressat och vem tillsynsmyndigheten i första hand bör rikta ett anspråk mot eller huruvida äldre rättspraxis fortfarande bedömdes ha aktualitet vid tillämpningen av det nya systemet med endast en avgift (byggsanktionsavgift), ges inte i förarbetena (jfr prop. 1985/86:1 s. 326 ff. och s. 775 samt prop. 2009/10:170 s. 340 ff. och s. 498).

Mark- och miljööverdomstolen har i dom den 21 april 2023 i mål nr P 7959-22 (Högsta domstolens mål nr P 3650-23) bedömt att en person i egenskap av byggherre varit den som begått den överträdelse för vilken nämnden tagit ut byggsanktionsavgift och att det därutöver inte behövde slås fast att personen fått någon vinning av åtgärden för att avgiften skulle kunna tas ut. Enligt domstolen talade både regleringens syfte och effektivitetsskäl mot att det ska behöva slås fast att den som omfattas av någon av de båda första punkterna i 11 kap. 57 § PBL också ska ha fått vinning av överträdelsen för att sanktionsbeslutet ska kunna riktas mot denne.

Mark- och miljööverdomstolen instämmer i de slutsatser som kommit till uttryck i nämnda dom (P 7959-22). Skäl att bedöma frågan om fördel annorlunda när det, som i nu aktuellt fall, är föreningen som sanktionsavgiften riktats mot har inte framkommit. Vad föreningen anfört och vad som framkommit om att det i förevarande fall finns ett annat subjekt, i form av lägenhetsinnehavaren, att rikta avgiften mot kan med beaktande av lydelsen i 11 kap. 57 § PBL, inte medföra någon annan bedömning.

Mark- och miljööverdomstolen noterar därtill att vad som i bostadsrättslagen (1991:614) regleras i fråga om ansvaret för en lägenhets skick, eller vad som följer av en bostadsrättsförenings stadgar eller i annan ordning regleras civilrättsligt mellan en förening och dess medlemmar inte påverkar det offentlighetsrättsliga ansvaret enligt PBL.

Mark- och miljööverdomstolens bedömer sammantaget att det är tillräckligt att det subjekt som kravet riktas mot omfattas av åtminstone en av punkterna i 11 kap. 57 § PBL för att en byggsanktionsavgift ska kunna tas ut av denne. Som domstolen ovan funnit utrett har en överträdelse begåtts i nu aktuellt fall och föreningen var innehavare av tomträtten till den ifrågavarande fastigheten när överträdelsen begicks. Det finns därmed stöd i lag att rikta byggsanktionsavgiften mot föreningen.

Denna slutsats hindrar dock inte att det i och för sig kan vara lämpligt att en tillsynsmyndighet beaktar vem som begått en överträdelse och/eller vem som fått fördel av överträdelsen när den tar ställning till vem ett krav på byggsanktionsavgift bör riktas mot.

Vid denna bedömning går Mark- och miljööverdomstolen vidare och prövar frågan om det är oskäligt att ta ut avgiften eller i annat fall finns skäl att sätta ned den.

*Det är inte oskäligt att ta ut avgiften, men det finns skäl att sätta ned den till hälften*

I 11 kap. 53 § PBL stadgas att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till 1) att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, 2) att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller 3) vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

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 har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet, eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.



I förarbetena till 11 kap. 53 a § PBL nämns som skäl för nedsättning av avgiften bl.a. överträdelser som har sin grund i en felbedömning av huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Det anges att det kan vara svårt för en enskild att avgöra vad som t.ex. utgör en väsentlig ändring av en eldstad och som därmed utlöser anmälningsplikt enligt 6 kap. 5 § PBF. Regeringen uttalar att om den enskilde i en sådan situation inte har anmält åtgärden och byggnadsnämnden bedömer att ändringen av eldstaden trots allt har utförts på ett korrekt sätt och därför inte medför någon fara för liv eller hälsa, skulle den omständigheten att överträdelserna inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög. Det skulle i ett sådant fall kunna finnas skäl för att sätta ned avgiften. (Se prop. 2012/13:104 s. 9 f.)

Av utredningen i målet framgår att lägenhetsinnehavaren eftersökt information om huruvida åtgärden var lov- eller anmälningspliktig bl.a. på nämndens webbsida, att den byggkonsult som anlåtts bedömt att åtgärden inte var lov- eller anmälningspliktig, att lägenhetsinnehavaren informerat föreningen om åtgärden och att föreningen godkänt åtgärden.

Med beaktande av den kännedom föreningen har haft om åtgärden bedömer Mark- och miljööverdomstolen att förhållandena inte kan anses vara sådana att överträdelserna, att påbörja åtgärden utan startbesked, berott på en omständighet som föreningen inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka. Det är därmed inte oskäligt att ta ut avgiften (se 11 kap. 53 § PBL). Att lägenhetsinnehavaren anmält åtgärden till nämnden i efterhand medför ingen annan bedömning.

När det gäller frågan om nedsättning av byggsanktionsavgiften anser Mark- och miljööverdomstolen att det i förevarande fall, likt den nämnda situationen i förarbetena, har varit en bedömningsfråga, om åtgärden inneburit att byggnadens planlösning påverkas avsevärt, och där det gjorts en felbedömning av om åtgärden krävde anmälan, och därmed startbesked innan den påbörjades. Nämnden har inte gjort gällande att rivningen av den icke bärande väggen skulle ha utförts på annat än korrekt vis eller att åtgärden inneburit några allvarliga risker som medfört fara för liv och

hälsa. Överträdelsen har kommit till nämndens kännedom genom att lägenhetsinnehavaren, låt vara i ett senare skede, kontaktat nämnden gällande anmälningsplikt för efterföljande åtgärder med anledning av sammanslagningen. Sammantaget får överträdelsen i detta fall anses vara av mindre allvarlig art och den påförda avgiften står inte i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften bör därför sättas ned till hälften.

### *Sammanfattning*

Sammanfattningsvis är det i målet utrett att en överträdelse av 10 kap. 3 § 2 PBL (jämförd med 6 kap. 5 § första stycket 3 PBF) har skett och att det enligt 11 kap. 57 § PBL finns stöd för att rikta byggsanktionsavgiften mot föreningen. Förhållandena är inte sådana att det är oskäligt att ta ut avgiften. Däremot bedöms avgiften inte stå i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts, varför den ska sättas ned till hälften. Mark- och miljödomstolens dom ska därmed ändras på så sätt att den av nämnden beslutade byggsanktionsavgiften sätts ned till 37 130 kr (74 261 kr/2).

Det får anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att ett överklagande prövas av Högsta domstolen. Mark- och miljööverdomstolen tillåter därför med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen överklagas.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga B

Överklagande senast den 2024-07-31

I avgörandet har deltagit hovrättsrådet Lars Borg, tekniska rådet Inger Holmqvist samt hovrättsråden Hanna Blomberg och Katarina Welin, referent.

Föredragande har varit Alexander Persson.



VÄXJÖ TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**DOM**  
2023-04-12  
meddelad i  
Växjö

Mål nr P 6498-22

## PARTER

### Klagande

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö Stad  
205 80 Malmö

### Motpart

Brf Malmö Nya Egnahemsförening

## ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Skåne läns beslut den 1 december 2022 i ärende nr  
403-21357-2022, se bilaga 1

## SAKEN

Byggsanktionsavgift för fastigheten X, Malmö kommun

---

## DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen undanröjer länsstyrelsens beslut och fastställer  
nämndens beslut att ta ut byggsanktionsavgift av Brf Malmö Nya Egnahems-  
förening med 74 261 kr.

---

## BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stad (nämnden) beslutade den 24 maj 2022 att ta ut en byggsanktionsavgift om 74 261 kr av Brf Malmö Nya Egnahemsförening (bostadsrättsföreningen). Bostadsrättsföreningen överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Skåne län (länsstyrelsen) som upphävde nämndens beslut.

Länsstyrelsens beslut har överklagats till mark- och miljödomstolen.

## YRKANDEN M.M.

**Nämnden** har yrkat att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, fastställer nämndens beslut att ta ut en byggsanktionsavgift om 74 261 kr av bostadsrättsföreningen. Till stöd för överklagan har de i huvudsak anfört följande.

Det är ostridigt att en överträdelse som kan leda till byggsanktionsavgift har skett och att bostadsrättsföreningen är fastighetsägare. Byggsanktionsavgift kan riktas mot fastighetsägaren, den som begått överträdelsen och den som haft fördel av överträdelsen. När det finns flera möjliga adressater för avgiften ska tillsynsmyndigheten inte vara begränsad att rikta sig till den som ska anses vara mest skyldig till att överträdelsen begåtts. Andra typer av fastighetsägare än bostadsrättsföreningar hålls i praxis ansvariga för byggsanktionsavgifter för åtgärder som nyttjanderättshavare genomfört, oavsett om fastighetsägaren haft kännedom om åtgärden eller inte. Det finns inte skäl att göra skillnad på kommersiella fastighetsförvaltare som hyr ut bostäder eller lokaler och bostadsrättsföreningar. En bostadsrättsförening är en juridisk person som äger och förvaltar fastigheter med stora ekonomiska värden. För att kunna upprätthålla effektiv tillsyn är det viktigt att kunna rikta byggsanktionsavgifter mot bostadsrättsföreningen.

Det är ostridigt att bostadsrättsföreningen haft kännedom om och godkänt den åtgärd som lett till byggsanktionsavgiften. Det har i praxis bedömts skäligt att påföra kommersiella fastighetsägare byggsanktionsavgifter trots att de invänt att de varit omedvetna om den åtgärd som lett till avgiften.

Byggsanktionsavgift ska tas ut oavsett om överträdelsen skett utan uppsåt eller av oaktsamhet. Det har inte varit oskäligt att ta ut en byggsanktionsavgift då bostadsrättsföreningen både känt till och kunnat påverka överträdelsen samt kunnat förutse åtgärdens konsekvenser. Att föreningen inte känt till gällande rätt är inte skäl att efterge byggsanktionsavgiften. Det saknas skäl att beakta bostadsrättsföreningens rutiner för sammanslagning av lägenheter. Byggsanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsen och har beräknats på korrekt sätt.

**Bostadsrättsföreningen** har anfört att den i första hand önskar ett beslut där det klargörs att någon överträdelse inte skett, i andra hand att länsstyrelsens beslut fastställs och i tredje hand, om mark- och miljödomstolen finner att åtgärden ska medföra byggsanktionsavgift, att byggsanktionsavgiften sätts ned till en fjärdedel. Bostadsrättsföreningen har i huvudsak anfört följande.

Det är inte ostridigt att en överträdelse som kan medföra byggsanktionsavgift skett. Bestämmelsen om byggsanktionsavgift är av straffrättslig karaktär och får inte tolkas extensivt. Det har inte skett någon ändring av planlösningen och därmed inte någon överträdelse som kan föranleda en byggsanktionsavgift. Byggnaden bestod av två våningar med totalt 16 (numera 15) lägenheter samt vind och källare. Antalet rum, badrum och kök i föreningen förblev desamma efter sammanslagningen. Åtgärden har inte inneburit en avsevärd förändring av byggnadens planlösning och därmed inte någon överträdelse av 6 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Nämndens beslut bygger på en godtycklig och retroaktiv tillämpning av PBL och strider mot legalitetskravet enligt 2 kap. 10 § regeringsformen. Begreppet ”avsevärd ändring av byggnadens planlösning” är inte definierat i PBL eller PBF och nämnden har inte hänvisat till något beslut eller ställningstagande som var gällande vid tiden för den påstådda överträdelsen. Begreppet bör tolkas till den enskildas fördel i de fall tillsynsmyndigheten tillämpar begreppet retroaktivt. Tillsynsmyndigheten bör inte driva fall där en åtgärd haft försumbar påverkan på byggnaden och åtgärden inte uttryckligen strider mot Plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Det är oskäligt att ta ut byggsanktionsavgiften av bostadsrättsföreningen och inte från bostadsrättsinnehavaren och därmed tvinga föreningar att driva civilrättsliga processer mot medlemmar när nämnden kunnat rikta sig direkt till bostadsrättsinnehavaren. Det är vidare oskäligt att jämställa en bostadsrättsförening med en kommersiell fastighetsägare.

Om domstolen finner att en överträdelse skett och att den kan tas ut av bostadsrättsföreningen bör den sättas ned till en fjärdedel för att stå i rimlig proportion till överträdelsen. Storleken på avgiften står inte i rimlig proportion till överträdelsen att ha rivit en icke-bärande vägg utan förändring av antalet rum eller rummens funktion i byggnaden. Tillämpningen av begreppet har skett retroaktivt och nämnden har inte klargjort hur ingreppet motverkar de syften som PBL ska främja.

### **DOMSKÄL**

Tillämpliga bestämmelser och de huvudsakliga omständigheterna framgår av länsstyrelsens beslut.

Av utredningen i målet framgår bland annat följande. En bostadsrättsinnehavare på den aktuella fastigheten har rivit en icke bärande vägg och därmed slagit samman två lägenheter till en inom fastigheten. Sammanslagningen har skett utan teknisk anmälan eller startbesked. Varken bostadsrättsinnehavaren eller bostadsrättsföreningen har kontaktat nämnden inför sammanslagningen. Innan sammanslagningen genomfördes har bostadsrättsföreningen godkänt sammanslagningen. Bostadsrättsföreningen innehar fastigheten med tomträtt.

#### *Domstolens bedömning*

Mark- och miljödomstolen delar länsstyrelsens bedömning att en sammanslagning av två lägenheter genom rivning av en vägg är en anmälningspliktig åtgärd då byggnadens planlösning avsevärt påverkats. Det har inte varit fråga om någon retroaktiv tillämpning av lag då både PBL och PBF i deras nu aktuella lydelse var gällande vid tidpunkten för överträdelsen. Domstolen anser att såväl PBL som PBF

uppfyller regeringsformens krav på legalitet. Vad bostadsrättsföreningen anfört föranleder ingen annan bedömning.

Av ordalydelsen i 11 kap. 57 § PBL framgår att det finns valmöjligheter när det gäller att bestämma vem som ska påföras byggsanktionsavgift. Nämnden har därför möjlighet att välja vilken av de adressater som räknas upp i bestämmelsen som ska påföras avgiften (se Didón m.fl., Plan- och bygglagen 20 december 2022, JUNO, kommentaren till 11 kap. 57 §).

Tomträtsinnehavare är enligt 1 kap. 5 § PBL att jämställa med fastighetsägare i nu aktuellt fall. Några hinder mot att påföra bostadsrättsföreningen byggsanktionsavgift i egenskap av tomträtsinnehavare till fastigheten finns därmed inte.

Byggsanktionsavgift ska inte tas ut om överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka enligt 11 kap 53 § p. 2 PBL. Undantagssituationerna för när byggsanktionsavgift inte ska tas ut utformades i enlighet med de som finns för miljöskänkionsavgift enligt miljöbalken (prop.2009/10:170 s. 345 f). Av förarbetena till miljöbalken framgår att situationer där det kan vara skäligt att underlåta att ta ut en avgift är när den avgiftsskyldige haft laga förfall. Att den avgiftsskyldige inte känt till de regler som gäller eller liknande innebär inte att det är oskäligt att ta ut en avgift (prop. 2005/06:182 s. 51 f). Reglerna om sanktionsavgifter har därefter ändrats (prop. 2012/13:104) då en ny paragraf infördes, 11 kap. 53 a § PBL. Bakgrunden var att det fanns skäl att införa en möjlighet till nedsättning av en byggsanktionsavgift. Avgiften får därmed i vissa fall sättas ned till hälften eller till en fjärdedel.

Det är utrett att bostadsrättsföreningen haft kännedom om sammanslagningen av lägenheterna och godkänt denna. Det har inte framkommit något som tyder på att föreningen inte haft möjlighet att kontakta nämnden eller söka startbesked. Det finns inte heller stöd för att avgiften inte skulle stå i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Mark- och miljödomstolen bedömer därför inte att det kan anses vara oskäligt att ta ut byggsanktionsavgift. Att föreningen inte varit den som utfört åtgärden eller att nämnden även kunnat vända sig till bostadsrättsinnehavaren ändrar inte den bedömningen.

Av vad som framkommit i målet saknas skäl att sätta ned avgiften.

Mot den bakgrunden ska länsstyrelsens beslut upphävas och nämndens fastslås.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 2 (MMD-02)

Överklagande senast den 3 maj 2023.

Marie Gerrevall

Erik Almquist

---

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Erik Almquist. Föredragande har varit tingsnotarien Jacob Gilbertsson.





## 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 prövningstillstånd 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, e-postadress 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)