



ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2025-09-05 i mål nr P 5452-25, se bilaga A

PARTER

Klagande

Bygg- och miljönämnden i Örebro kommun

Motpart

1. C.H
2. H.H

SAKEN

Byggsanktionsavgift för uppförande av en komplementbyggnad på fastigheten A i Örebro kommun

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSLUT

Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M. I MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLEN

Bygg- och miljönämnden i Örebro kommun (nämnden) har yrkat att Mark- och miljööverdomstolen ska upphäva mark- och miljödomstolens dom och fastställa nämndens beslut om byggsanktionsavgift.

C.H och H.H har bestritt ändring.

Parterna har till utveckling av sin respektive talan anfört i huvudsak detsamma som i underinstanserna.

Nämnden har, efter föreläggande från Mark- och miljööverdomstolen med anledning av vissa ändringar i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i fråga om bland annat lovplikt för att uppföra en komplementbyggnad (nuvarande 9 kap. 4, 8, 34 och 35 §§ PBL), sammanfattningsvis anfört följande. I och med att det inte finns något skriftligt medgivande från granne om att få placera komplementbyggnaden närmare gränsen än 4,5 m finns skäl att bedöma att åtgärden utgör en överträdelse även enligt de nya bestämmelserna. Enligt nämndens bedömning medför de nya bestämmelserna inte heller att överträdelsen leder till en lindrigare påföljd än den byggsanktionsavgift som meddelats.

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

Sedan den 1 december 2025 har PBL delvis kommit att få en ny lydelse. Av övergångsbestämmelserna följer att äldre bestämmelser fortfarande gäller för ärenden som har påbörjats före ikraftträdandet och mål och ärenden som avser överklagande och överprövning av sådana mål och ärenden till dess målet eller ärendet är slutligt avgjort. I fråga om tillsynsåtgärder och påföljder med anledning av en åtgärd som innebär en överträdelse av de äldre bestämmelserna, ska dock de nya bestämmelserna tillämpas om åtgärden enligt de nya bestämmelserna inte är en överträdelse eller leder till en lindrigare påföljd. (Se punkten 2 i övergångsbestämmelserna till lagen [2025:974] om ändring i plan- och bygglagen.)

Nämnden har i detta fall påfört fastighetsägarna C.H och H.H en byggsanktionsavgift för överträdelsen att uppföra en komplementbyggnad (ett poolhus) på fastigheten A innan startbesked meddelats. De förvärvade fastigheten i juli 2023. Vid den tidpunkten var poolhuset redan uppfört.

En fråga i målet är om uppförandet av komplementbyggnaden vid en tillämpning av de nya reglerna i PBL utgör en bygglovspliktig åtgärd. Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen prövar först är emellertid om C.H och H.H är rätt adressater för beslutet om byggsanktionsavgift.

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 har fått en fördel av överträdelsen. En tillsynsmyndighet har ett utrymme att välja vem den riktar sitt krav mot. Vid bedömningen av vem avgiften ska riktas mot måste det dock beaktas vilken typ av överträdelse det är fråga om. Avgiftens straffliknande karaktär förutsätter viss försiktighet vid tillämpningen för att kraven på rättssäkerhet ska kunna uppfyllas och detta innebär bland annat att ansvarskretsen inte rimligen kan vara densamma vid samtliga slag av överträdelser. (Se NJA 2025 s. 69 ”Kallförrådet i Husie” och Högsta domstolens avgörande den 25 februari 2026 i mål nr P 6066-24, ”Ballongfararen”.)

Det kan inte anses uteslutet att med stöd av 11 kap. 57 § 3 PBL påföra en ny fastighetsägare en byggsanktionsavgift som avser en överträdelse som begåtts före förvärvet, exempelvis av den tidigare fastighetsägaren. Detta förutsätter dock att den nya fastighetsägaren har fått en fördel av den överträdelse som görs gällande i den mening som avses i 11 kap. 57 § 3 PBL.

Det är nämnden som ska visa att C.H och H.H har fått en sådan fördel av överträdelsen att byggsanktionsavgiften kan påföras dem. Som mark- och miljödomstolen har anfört har C.H och H.H kunnat nyttja poolhuset efter förvärvet. Annat har dock inte framkommit än att de vid köpet av fastigheten inte kände till att poolhuset saknade bygglov samt att de betalade en mark-nadsmässig köpeskilling för fastigheten. Även om C.H och H.H

kan sägas ha haft en viss fördel av överträdelsen genom möjligheten att nyttja poolhuset synes avsaknaden av bygglov närmast ha medfört olägenheter och kostnader för dem. De har blivit föremål för tillsyn och har tvingats söka och bekosta bygglov i efterhand för poolhuset.

Mot bakgrund av det ovan anförda kan det inte anses visat att C.H och H.H har fått en fördel av uppförandet av poolhuset i den mening som avses i bestämmelsen. Det saknas därmed förutsättningar att påföra dem en byggsanktionsavgift på grund av överträdelsen. Överklagandet ska därmed avslås. Eftersom överklagandet ska avslås redan på grund av nu anförda skäl saknas det anledning för domstolen att ta ställning till om poolhuset skulle kunna omfattas av undantag från krav på bygglov enligt de nya bestämmelserna i PBL.

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

I avgörandet har deltagit hovrättslagmannen Vibeke Sylten, hovrättsrådet Åsa Hanna, referent, tekniska rådet Mats Kager och hovrättsrådet Elisabeth Hartley.

Föredragande har varit Anna Olsson.



NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2025-09-05
Meddelad i Nacka

Målnummer
P 5452-25

PARTER

Klagande

1. C.H
2. H.H

Motpart

Bygg- och miljönämnden i Örebro kommun

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsen i Örebro läns beslut den 4 juni 2025, dnr 8527-2025, se [bilaga 1](#)

SAKEN

Byggsanktionsavgift på fastigheten A i Örebro kommun

DOMSLUT

Med ändring av det överklagade beslutet upphäver mark- och miljödomstolen Bygg- och miljönämnden i Örebro kommuns beslut den 24 april 2025 (§ 137, ärende nr SHBG 2023-002289) om byggsanktionsavgift.

Avgörandet är elektroniskt undertecknat

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Örebro kommun (nämnden) beslutade den 24 april 2025 att ta ut en byggsanktionsavgift om 16 758 kr av de nuvarande ägarna till fastigheten A, C.H och H.H, för uppförande av en komplementbyggnad (poolhus) innan startbesked meddelats. C.H och H.H överklagade beslutet till Länsstyrelsen i Örebro län, som avslog överklagandet genom beslut den 4 juni 2025. C.H och H.H har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

Domstolen har den 12 augusti 2025 beslutat att ytterligare verkställighet av nämndens beslut tills vidare inte får ske (inhibition).

YRKANDEN M.M.

C.H och H.H har yrkat att nämndens beslut om byggsanktionsavgift ska upphävas. Till stöd för sitt överklagande har de hänvisat till vad de anfört hos nämnden och i överklagandet till länsstyrelsen, samt tillagt i huvudsak följande.

De anser att byggsanktionsavgiften ska debiteras de förra ägarna till aktuell fastighet. De förra ägarna hade både kompetens och möjlighet att följa gällande regelverk, men valde medvetet att frångå detta. De förra ägarna hade fått ett negativt förhandsbesked, men valde att uppföra det aktuella poolhuset *efter* kommunens arbetsplatsbesök för att undgå upptäckt. Nämndens argument att de förra ägarna saknar rådighet över fastigheten faller, då de som nuvarande ägare sökt och beviljats bygglov för poolhuset. Det finns inget för tidigare ägare att ha rådighet över. De hade rådighet under den tid de ägde fastigheten, men nyttjade den inte då.

Ingen av de tre punkterna i 11 kap. 57 § PBL stämmer på dem som köpare av fastigheten. De har köpt fastigheten till marknadspris med alla de ingående delar och utrustning som redovisades av säljarna via mäklaren. Mäklaren hade

som professionell aktör inte anledning att ifrågasätta säljarnas uppgifter eller att det skulle saknas bygglov. Då kan det inte vara rimligt att de, som köpare av fastigheten och lekmän, ens skulle kunna misstänka att bygglov saknades. Den fördel som nämns i tredje punkten i 11 kap. 57 § PBL bör i sin helhet tillskrivas de ursprungliga ägarna, som dels kunde använda poolhuset under sin tid som ägare, dels i det senare skedet kunde sälja fastigheten till ett betydligt högre pris än om poolhuset saknats. Enligt branschuppgift rör det sig om ca 300 000 - 400 000 kr.

En av de tidigare ägarna var anställd vid Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen. Det är uppenbart att de tidigare ägarna har kunnat utnyttja denna position för att undgå att regelöverträdelsen upptäcktes. De har byggt huset i spekulationssyfte, med vetskap om Örebro kommuns praxis avseende sanktionsavgifter. De har kunnat bortse från gällande regelverk och låta problemet med bygglov och byggsanktionsavgift falla på kommande ägare. Inmätningen av fastigheten utfördes av en kommunal kollega och dessutom granne i kvarteret i Stora Mellösa. Den åtgärden hade mycket väl kunnat utföras redan när huset var färdigställt och inte två år senare, när fastigheten passande nog hade bytt ägare. Hade denna inmätning utförts i rimlig tid, hade sanktionsavgiften hamnat hos rätt mottagare från början.

De anser att tidigare instanser helt har bortsett från fakta i ärendet och till fullo fokuserat på att finna argument för att de som nuvarande ägare ska betala byggsanktionsavgiften. Detta för att till varje pris leva upp till Örebro kommuns praxis att nuvarande fastighetsägare ska betala sanktionsavgiften, oavsett vad som föranlett uppkomsten av densamma. Det kan noteras att nämnden inte var enig i sitt beslut, utan gick till votering.

C.H och H.H har bifogat en mäklarbroshyr som använts vid försäljning av fastigheten.

Nämnden har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och har anfört i huvudsak följande.

I och med domstolens inhibitionsbeslut har nämnden funnit skäl att ytterligare utreda några frågeställningar.

Får tredje punkten i 11 kap. 57 § PBL tillämpas endast om första eller andra punkten inte kan tillämpas?

I kommentaren till 11 kap. 57 § PBL anges bl.a. att det normalt är ägaren av fastigheten eller byggnadsverket som "tjänar" på en överträdelse, men att det kan finnas situationer då varken ägaren eller gärningsmannen har vinning av överträdelsen och det är för dessa situationer som *tredje punkten* blir tillämplig. Genom denna skrivning ger författarna till kommentaren intrycket att tredje punkten i 11 kap. 57 § PBL endast kan bli tillämplig om första eller andra punkten i bestämmelsen inte kan tillämpas. Av Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 5806-23 framgår dock att tredje punkten kan tillämpas även om första eller andra punkten också är tillämplig.

Ska prövningen hos mark- och miljödomstolen även omfatta en prövning av om det varit lämpligt av nämnden att tillämpa tredje punkten i 11 kap. 57 § PBL som stöd för beslutet om byggsanktionsavgift?

Mark- och miljööverdomstolen anger i mål nr P 5806-23 att slutsatsen om att kravet ska riktas till subjekt som omfattas av någon av punkterna i 11 kap. 57 § PBL inte hindrar att det 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. I och med att Mark- och miljööverdomstolen i målet inte prövat om det varit lämpligt att tillämpa någon annan punkt i 11 kap. 57 § PBL än den som tillsynsmyndigheten tillämpat i det målet bör det finnas skäl att dra slutsatsen att mark- och miljödomstolen i det nu aktuella målet inte ska pröva om det varit lämpligt av nämnden att tillämpa tredje punkten i 11 kap. 57 § PBL.

Mark- och miljödomstolen ska endast pröva om nämnden haft laglig grund för att tillämpa denna tredje punkt i 11 kap. 57 § PBL.

Har det funnits en skyldighet för nämnden att besluta om en fördelning av byggsanktionsavgiften mellan de tidigare ägarna och de nuvarande ägarna till fastigheten?

I kommentaren till 11 kap. 57 § PBL anges att om överträdelsen har medfört vinning för flera personer, kan talan väckas mot alla dessa. Det hänvisas till äldre reglering. Med hänsyn till Mark- och miljööverdomstolens dom i mål nr P 5806-23 kan det ifrågasättas om denna äldre reglering ska ha någon betydelse vid tillämpningen av 11 kap. 57 § PBL. I aktuellt mål finns skäl att göra bedömningen att både tidigare fastighetsägare, som utfört åtgärden, och de som äger fastigheten idag haft fördel av överträdelsen på det sätt som avses i 11 kap. 57 tredje punkten PBL. Nämnden har inte haft någon skyldighet att besluta om någon fördelning av byggsanktionsavgiften mellan de tidigare och de nuvarande ägarna till fastigheten, som båda haft fördel av överträdelsen, utan nämnden bör anses ha haft rätt att besluta om byggsanktionsavgift endast för nuvarande fastighetsägare.

Nämnden vidhåller alltså att C.H och H.H haft fördel av överträdelsen på det sätt som avses i 11 kap. 57 § tredje punkten PBL och att nämnden haft rätt att besluta om byggsanktionsavgiften. Det som åberopats i överklagandet innebär inte att det finns skäl för nämnden att ändra sin inställning.

DOMSKÄL

Av handlingarna i nämndens akt framgår följande. Bygglov för huvudbyggnaden på den aktuella fastigheten gavs i juli 2020. Innan dess var fastigheten obebyggd. Poolhuset var inte uppfört vid arbetsplatsbesöket den 11 november 2020. Det har alltså uppförts efter detta datum. Poolhuset var uppfört när C.H och H.H förvärvade fastigheten i juli 2023. I den mäklarbroshyr som användes vid försäljningen fanns poolhuset

med på en bild på första sidan tillsammans med texten ”ENPLANSVILLA MED POOLOMRÅDE!”. Poolområdet med poolhuset redovisades också på flera bilder inne i broschyren. Utgångspriset för fastigheten angavs till 5 395 000 kr.

Det framstår inte som sannolikt att C.H och H.H känt till att poolhuset saknade bygglov och startbesked när de förvärvade fastigheten. Vid ett telefonsamtal med nämnden i samband med att tillsynsärendet inleddes i december 2023 har H.H också uppgett att de inte visste att poolhuset saknade bygglov. Mot bakgrund av att fastigheten var förhållandevis nybebyggd och hur den marknadsförts kan de inte heller anses ha haft någon anledning att misstänka att så var fallet. Däremot framstår det som mycket sannolikt att de tidigare ägarna, tillika säljarna av fastigheten, kände till att poolhuset saknade bygglov. Poolhuset har uppenbarligen uppförts under den tid de ägde fastigheten.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i bl.a. 8-10 kap. PBL, ta ut en särskild byggsanktionsavgift. Redan av denna paragraf framgår alltså att avgiften utgör en konsekvens av att någon har brutit mot en bestämmelse. En slutsats som kan dras är att det i första hand är den som aktivt har brutit mot bestämmelsen som bör bli föremål för avgiftsuttag.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift 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 har fått en fördel av överträdelsen.

Vid en tillämpning av punkterna 1 och 2 i bestämmelsen skulle kravet på sanktionsavgift ha riktats mot de tidigare ägarna av fastigheten. De ägde fastigheten när överträdelsen begicks och mot bakgrund av vad som

framkommit i ärendet måste de också anses ha begått överträdelsen. Något krav på avgift har dock inte kunnat riktas mot C.H och H.H med stöd av punkterna 1 och 2. De ägde inte fastigheten när överträdelsen begicks och de har inte heller begått överträdelsen. Nämnden har inte heller gjort gällande att punkterna 1 och 2 har kunnat tillämpas mot C.H och H.H, utan har enbart hänvisat till punkten 3.

Punkten 3 avser alltså ”den som har fått en fördel av överträdelsen”. De som har fått den tydligaste fördelen av överträdelsen är de tidigare ägarna av fastigheten. De har dels kunnat nyttja poolhuset medan de ägt fastigheten, dels kunnat ta ut en högre köpeskilling vid försäljningen än om det inte funnits något poolhus. Det kan antas att poolområdet med poolhuset har haft en ganska stor inverkan på marknadsvärdet. Vad gäller C.H och H.H är fördelen inte lika tydlig. De har visserligen kunnat nyttja poolhuset efter förvärvet. De har dock på goda grunder utgått ifrån att poolhuset var lovligen uppfört och erlagt köpeskilling utifrån detta. Avsaknaden av bygglov har medfört såväl olägenheter som kostnader för dem. De har blivit föremål för tillsyn och tvingats söka bygglov för poolhuset, en ansökan som i och för sig beviljades. Även vid en tillämpning av punkten 3 i bestämmelsen hade således det naturliga valet varit att rikta kravet på byggsanktionsavgift mot de tidigare ägarna och inte mot C.H och H.H.

Innehållet i och utformningen av bestämmelserna i 11 kap. 51 § och 57 § PBL talar alltså med viss styrka för att nämnden i första hand borde ha riktat kravet på byggsanktionsavgift mot de tidigare fastighetsägarna. För detta talar också det övergripande syftet med sanktionsavgiftssystemet. Syftet är främst att motverka att olovliga åtgärder vidtas. Syftet kan inte på samma sätt anses vara att förhindra att fastigheter på vilka det redan har vidtagits olovliga åtgärder förvärvas av personer som inte är medvetna om att åtgärderna vidtagits utan lov. I sammanhanget bör nämnas att påförande av byggsanktionsavgift utgör ett straff i Europakonventionens mening och att straffrättsliga principer ska tillämpas vid avgiftsuttag (se t.ex. Mark- och miljööverdomstolens dom den

12 mars 2025 i mål nr P 7461-24). En grundläggande princip inom straffrätten är att straffet ska utgöra en samhällelig reaktion på ett handlande som i någon mening kan betraktas som klandervärt.

Nämnden har med hänvisning till rättspraxis från Mark- och miljööverdomstolen gjort gällande att det står den fritt att välja vem eller vilka en byggsanktionsavgift ska tas ut av och att det därvid inte ska göras någon lämplighetsbedömning.

I det avgörande som nämnden hänvisat till i sin tjänsteskrivelse (dom den 21 april 2023 i mål nr P 7959-22) var frågan om byggsanktionsavgift kunde tas ut av en byggherre som visserligen kunde anses ha begått den aktuella överträdelsen, men för vilken det inte var klarlagt att han haft någon vinning av den. Enligt Mark- och miljööverdomstolen var omständigheterna i målet inte sådana att det behövde slås fast att byggherren, utöver att vara den som begått överträdelsen, även skulle ha fått vinning av densamma för att byggsanktionsavgift skulle kunna tas ut av honom. Domstolen tillade att detta inte hindrar att det ofta kan vara lämpligt att tillsynsmyndigheten beaktar vinningsmomentet när den tar ställning till vem ett krav på byggsanktionsavgift i första hand ska riktas mot.

Mark- och miljööverdomstolens dom överklagades till Högsta domstolen, som gav prövningstillstånd. Genom dom den 6 februari 2025 (NJA 2025 s. 69, ”Kallförrådet i Husie”) upphävde Högsta domstolen den överklagade domen. Högsta domstolen konstaterade att när det gäller någon som för annans räkning utför det aktuella arbetet, t.ex. en entreprenör som har fått ett uppdrag från ägaren, framstår det inte som rimligt att han eller hon undantagslöst ska drabbas av ett strikt ansvar för uppförandet. I sådana fall bör byggsanktionsavgift komma i fråga om den som utfört arbetet har fått en fördel av överträdelsen eller om det annars föreligger speciella omständigheter. Eftersom det inte påstås att byggherren hade fått en fördel av överträdelsen och det inte heller hade framkommit några andra speciella omständigheter som skulle

motivera att en byggsanktionsavgift togs ut av denne fanns det inte förutsättningar att ta ut en sanktionsavgift av byggherren. I redogörelsen för PBL:s sanktionssystem förklarade domstolen att avgiftens straffliknande karaktär förutsätter viss försiktighet vid tillämpningen för att kraven på rättssäkerhet ska kunna uppfyllas och att detta bl.a. innebar att ansvarskretsen inte rimligen kan vara densamma vid samtliga slag av överträdelser.

I det avgörande som nämnden hänvisat till i sitt yttrande till domstolen (dom den 10 juli 2024 i mål nr P 5806-23) var situationen den att en lägenhets-innehavare i en bostadsrättsförening hade begått överträdelsen. Frågan var om byggsanktionsavgift kunde tas ut av föreningen, som innehade den aktuella fastigheten med tomträtt. Mark- och miljööverdomstolen fann, med hänvisning till sin tidigare (och sedermera upphävda) dom i mål nr P 7959-22, att så kunde ske. Liksom i den tidigare domen gjorde domstolen ett tillägg, nämligen 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. Domstolen fann också att den påförda avgiften inte stod i rimlig proportion till den överträdelse som hade begåtts och att den därför skulle sättas ned till hälften.

Eftersom det fick anses vara av vikt för ledning av rättstillämpningen att ett överklagande prövades av Högsta domstolen tillät Mark- och miljööverdomstolen att domen överklagades. Domen överklagades dock inte.

Inget av de två avgöranden som nämnden hänvisat till har alltså rört den situation som är aktuell i detta fall. Nämligen att de personer som faktiskt begått överträdelsen också har varit fastighetsägare när den begicks och dessutom kan anses ha haft störst fördel av den, men sanktionsavgift trots detta har tagits ut av personer som varken begått överträdelsen eller ägt fastigheten när den begicks och endast kan anses ha haft en mindre fördel av överträdelsen. Avgörandena kan därför inte tillmätas någon större betydelse i detta mål. Ett av avgörandena har dessutom upphävts av Högsta domstolen, i en för den påstått

avgiftsskyldige fördelaktig riktning. Såsom mark- och miljödomstolen uppfattar rättsläget har tillsynsmyndigheten visserligen ett betydande utrymme att välja vem den riktar sitt krav mot. Valet måste dock göras på sakliga och rättsligt godtagbara grunder med beaktande av de grundläggande straffrättsliga principer som ligger bakom systemet med sanktionsavgifter.

Nämnden har i sin tjänsteskrivelse anfört att den i ärenden gällande bygg-sanktionsavgifter i första hand alltid riktar kravet mot fastighetens ägare, då det är fastighetsägaren som har det yttersta ansvaret för fastigheten. I det aktuella fallet bedömdes det inte rimligt att rikta kravet mot de tidigare fastighetsägarna, då de inte längre hade rådighet över byggnaden och således inte hade möjlighet att vidta rättelse innan ärendet togs upp vid ett nämndsammanträde.

Frågan om rådighet och möjlighet att vidta rättelse kan enligt mark- och miljödomstolens mening, mot bakgrund av sanktionssystemets straffrättsliga och tillbakablickande karaktär, inte tillmätas samma betydelse i ett ärende om sanktionsavgift som i t.ex. ett ärende om rättelseföreläggande. Att undgå avgift genom att vidta rättelse är visserligen en möjlighet som enligt 11 kap. 54 § PBL står till buds i förekommande fall. Det ligger dock i sakens natur att alla överträdelser inte är sådana att de kan bli rättade genom åtgärder i efterhand (se NJA 2021 s. 446, "Hissarna i Billdal", p.18). Det förhållandet att det i ett visst fall inte är möjligt för den som kravet på sanktionsavgift i första hand bör riktas mot att vidta rättelse, utgör inte ett godtagbart skäl för att avstå från att ta ut avgift av denne.

Nämnden har i tjänsteskrivelsen också anfört att en fastighetsköpare har en omfattande undersökningsplikt, samtidigt som säljaren har en upplysningsplikt, enligt jordabalken. Det har i och för sig tillagts att jordabalken främst rör rättsförhållanden mellan enskilda personer och att den därför inte hanteras av nämnden, utan att ansvarsfrågan behöver hanteras civilrättsligt. Eftersom nämnden ändå omnämnt undersöknings- och upplysningsplikterna i sin tjänsteskrivelse finner domstolen anledning att tydliggöra att det mycket riktigt

rör sig om civilrättsliga frågor som avser förhållandet mellan köpare och säljare. Att en köpare eventuellt inte har uppfyllt sin undersökningsplikt enligt jordabalken kan alltså inte läggas denne till last i ett ärende om uttag av sanktionsavgift. Det kan dessutom tilläggas att en köpare i vissa situationer kan ha rätt att åberopa fel som i och för sig omfattas av undersökningsplikten, men som säljaren känt till och inte upplyst om (se t.ex. rättsfallet NJA 2007 s. 86, ”Motocrossbanan”). I nu aktuellt fall måste de tidigare fastighetsägarna rimligen ha förstått att frågan om avsaknaden av bygglov för poolhuset var av avgörande betydelse för C.H och H.H såsom köpare av fastigheten. De synes ändå inte ha upplyst om förhållandet utan tvärtom genom marknadsföringen av fastigheten gett sken av att byggnaderna på densamma var lovligen uppförda.

Mot bakgrund av det ovan anförda konstaterar mark- och miljödomstolen att kravet på sanktionsavgift i första hand borde ha riktats mot de tidigare fastighetsägarna. Nämnden har inte haft godtagbara skäl att avstå från detta och i stället rikta kravet mot C.H och H.H. Med bifall till överklagandet ska således nämndens beslut om att ta ut byggsanktionsavgift av dem upphävas.

Eftersom nämndens beslut upphävs redan av ovan anförda skäl saknas det anledning för domstolen att pröva om nämnden borde ha underlåtit att ta ut avgift av C.H och H.H på grund av bestämmelsen i 11 kap. 53 § andra stycket PBL (särskilt punkten 2) eller om det funnits skäl för nedsättning av avgiften med stöd av 11 kap. 53 a § PBL.

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

Överklagande senast den 26 september 2025. Prövningstillstånd krävs.

Magnus Hjort

Ylva Kvist Trelje

I domstolens avgörande har rådmannen Magnus Hjort och tekniska rådet Ylva Kvist Trelje deltagit. Föredragande har varit Altay Hakyemez.