



HÖGSTA DOMSTOLENS DOM

meddelad i Stockholm den 25 februari 2026

Mål nr
P 6066-24

PARTER

Klagande

Bostadsrättsföreningen Ballongfararen, 769606-6781
Box 243
201 22 Malmö

Ombud: Advokaterna C.C. och E.L.

Motpart

Stadsbyggnadsnämnden i Malmö kommun
205 80 Malmö

SAKEN

Byggsanktionsavgift

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, dom 2024-07-10 i
mål P 14858-22

DOMSLUT

Högsta domstolen fastställer Mark- och miljööverdomstolens domslut.

YRKANDEN I HÖGSTA DOMSTOLEN

Bostadsrättsföreningen Ballongfararen har yrkat att Högsta domstolen ska ändra Mark- och miljööverdomstolens dom och fastställa mark- och miljödomstolens dom.

Stadsbyggnadsnämnden har motsatt sig att Mark- och miljööverdomstolens dom ändras.

DOMSKÄL

1. Bostadsrättsföreningen Ballongfararen äger fastigheten X 13 i Malmö. På fastigheten finns ett flerbostadshus. I en av husets lägenheter lät en bostadsrättshavare utföra en avvaxling av en bärande vägg mellan vardagsrum och sovrum. Genom åtgärden gjordes en öppning i väggen.
2. Åtgärden föregicks av kontakter mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningens styrelse. I ett e-postmeddelande till bostadsrättshavaren angav styrelsen att den ändring som planerades i lägenheten kunde godkännas om den utfördes fackmässigt och inte innebar att bärande konstruktioner påverkades. Bostadsrättshavaren skickade ett intyg avseende det planerade arbetet till styrelsen och efterfrågade ett godkännande. Styrelsen lämnade beskedet att ändringen av planlösningen godkändes.
3. En tid efter att arbetet hade utförts bildades sprickor i väggen. Det skedde i samband med att en lägenhetsinnehavare på våningen nedanför renoverade sin lägenhet. Sprickorna undersöktes. De bedömdes inte äventyra byggnadens bärighet.

4. Avväxlingen kom till stadsbyggnadsnämndens kännedom. Eftersom den hade genomförts utan föregående anmälan till nämnden, och därmed även utan att det hade getts ett startbesked, beslutade nämnden att ålägga bostadsrättsföreningen en byggsanktionsavgift om 45 815 kr.
5. Bostadsrättsföreningen överklagade beslutet till länsstyrelsen och anförde bland annat att avgiften inte borde ha tagits ut från föreningen, eftersom det varit bostadsrättshavaren och inte föreningen som både utfört åtgärden och fått fördel av överträdelsen. Länsstyrelsen biföll överklagandet och upphävde beslutet.
6. Stadsbyggnadsnämnden överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen, som avslag överklagandet. Enligt domstolen ingick föreningen i och för sig i den krets som kunde åläggas byggsanktionsavgift, men det fanns skäl att efterge avgiften eftersom överträdelsen berott på omständigheter som föreningen inte borde ha förutsett.
7. Mark- och miljööverdomstolen har bedömt att det fanns förutsättningar att ålägga föreningen byggsanktionsavgift och att det inte fanns skäl för eftergift eller nedsättning av avgiften. Domstolen har därför fastställt stadsbyggnadsnämndens beslut.

Den huvudsakliga frågan i Högsta domstolen

8. Den huvudsakliga frågan i Högsta domstolen är om det funnits förutsättningar att enligt 11 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900) ålägga bostadsrättsföreningen byggsanktionsavgift med anledning av de åtgärder som bostadsrättshavaren har vidtagit i lägenheten utan att krav på anmälan till byggnadsnämnden har iakttagits.

Anmälningssplikt

9. I 9 kap. plan- och bygglagen finns bestämmelser om bygglov. Vissa åtgärder på en fastighet som inte kräver bygglov måste i stället anmälas till byggnadsnämnden (se 9 kap. 55 § plan- och bygglagen och 6 kap. plan- och byggförordningen, 2011:338). En sådan åtgärd får inte påbörjas förrän nämnden har gett ett startbesked (se 10 kap. 3 § plan- och bygglagen).

10. Enligt de regler som är tillämpliga i målet gällde anmälningssplikt för åtgärder som innefattade en ändring av en byggnad, om ändringen innebar att konstruktionen av byggnadens bärande delar berördes eller byggnadens planlösning påverkades avsevärt (se 6 kap. 5 § första stycket 3 plan- och byggförordningen i dess lydelse före den 1 december 2025).¹

11. Systemet med anmälningssplikt och startbesked syftar till att eventuella brister i förhållande till plan- och bygglagstiftningen, däribland kraven på ett byggnadsverks tekniska egenskaper, ska kunna upptäckas innan en viss åtgärd vidtas. Ytterst handlar det om att skydda människors hälsa och säkerhet (jfr prop. 2024/25:169 s. 217).

Byggsanktionsavgift

I vilka fall avgift ska tas ut

12. Om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. plan- och bygglagen eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av

¹ Paragrafen har ersatts av 6 kap. 1 § i förordningens nuvarande lydelse. Numera gäller att anmälan ska göras vid ändring av en byggnad som innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar påverkas väsentligt. Av övergångsbestämmelserna framgår att de äldre reglerna ska tillämpas i mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet och i fråga om överträdelser som har ägt rum före det datumet.

någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§, ska tillsynsmyndigheten (byggnadsnämnden) ta ut en byggsanktionsavgift (se 11 kap. 51 §).

13. Byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet (se 11 kap. 53 § första stycket). Det är alltså fråga om ett strikt ansvar.

Vem som kan åläggas avgift

14. I 11 kap. 57 § anges att byggsanktionsavgift ska 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.

15. Avgift kan tas ut av ett eller flera av de ansvarssubjekt som räknas upp i bestämmelsen. Om flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, svarar de solidariskt för betalningen (se 11 kap. 60 §).

16. Enligt den första punkten i 11 kap. 57 § kan byggsanktionsavgift alltså tas ut av fastighetsägaren. Många gånger omfattas ägaren dessutom av andra och tredje punkterna, eftersom det ofta är ägaren som utför eller låter utföra arbetet och som kan få en fördel av överträdelsen.

17. I förarbeten och juridisk litteratur har det också förutsatts att ägaren i de allra flesta fall av överträdelser kan åläggas avgift (se t.ex. prop. 1975/76:164 s. 280 f. och Camilla Adolfsson m.fl., Plan- och bygglagen: en kommentar, kommentaren till 11 kap. 57 §, Juno version 13, 2024, jfr även ”Kallförrådet i Husie” NJA 2025 s. 69 p. 15).

18. Ett vidsträckt ägaransvar kan sägas ligga i linje med den grundläggande tanken att systemet med byggsanktionsavgift ska vara enkelt att tillämpa och inte kräva några komplicerade juridiska bedömningar (jfr a. prop. s. 24 och 34 f.). Den tanken gör sig gällande i ännu högre grad i dag än när bestämmelserna ursprungligen tillkom, eftersom det numera alltid är byggnadsnämnden och inte domstol som i första hand beslutar om avgifterna.

19. Både lagens ordalydelse och utformningen av systemet talar alltså närmast för att byggnadsnämnden alltid ska kunna välja att rikta en byggsanktionsavgift mot fastighetsägaren. Högsta domstolen har emellertid framhållit att avgiftens straffliknande karaktär förutsätter viss försiktighet vid tillämpningen och att ansvarskretsen inte kan vara densamma vid samtliga slag av överträdelser (se ”Kallförrådet i Husie” p. 13).

20. Vid bedömningen av vem avgiften ska riktas mot måste man sålunda beakta vilken typ av överträdelse det är fråga om. I vart fall när det gäller överträdelser som har med de tekniska egenskapskraven för byggnaden att göra bör då, med hänsyn till fastighetsägarens grundläggande ansvar för byggnader på fastigheten samt för de boendes hälsa och säkerhet, utgångspunkten vara att avgiften kan tas ut av ägaren. Det gäller oavsett om ägaren i det enskilda fallet har haft någon fördel av överträdelsen och oavsett om det finns andra som i och för sig också skulle kunna åläggas avgift.

Särskilt om bostadsrättsföreningar

21. Om en byggnad ägs av en bostadsrättsförening, ligger det grundläggande ansvaret för byggnadens skick på bostadsrättsföreningen medan ansvaret för lägenheternas skick är delat mellan föreningen och bostadsrättshavaren (se främst 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen, 1991:614).

22. I 7 kap. 7 § anges att vissa åtgärder inte får vidtas av bostadsrättshavaren utan tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. Det gäller bland annat åtgärder som innefattar ingrepp i bärande konstruktioner. Om en sådan åtgärd har påbörjats utan iakttagande av tillämpliga regler om ansökan eller anmälan till byggnadsnämnden, kan byggsanktionsavgift regelmässigt tas ut av föreningen (jfr p. 20).

Eftergift av avgift

23. I 11 kap. 53 § andra stycket plan- och bygglagen anges att byggsanktionsavgift inte behöver tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att 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.

24. Vid bedömningen av om det finns skäl för eftergift kan det ha betydelse vad den avgiftsskyldige har känt till. Om en överträdelse har ägt rum på en fastighet utan att ägaren har haft eller borde ha haft kännedom om åtgärden, kan det finnas skäl att efterge ägarens avgiftsskyldighet med stöd av andra punkten.

25. Såvitt gäller en bostadsrättsförening kan eftergift enligt andra punkten aktualiseras om en bostadsrättshavare vidtar en åtgärd som kräver styrelsens tillstånd utan att ansöka om sådant tillstånd och utan att

föreningen heller på annat sätt får kännedom om åtgärden. Om styrelsen har lämnat sitt tillstånd men villkorat det av att bostadsrättshavaren gör en anmälan till byggnadsnämnden och bostadsrättshavaren sedan inte följer detta villkor, kan en tillämpning av tredje punkten komma i fråga.

Nedsättning av avgift

26. En byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen av om så bör ske 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. (Se 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen.)

Bedömningen i detta fall

27. Avväxlingen av väggen omfattades av krav på anmälan till byggnadsnämnden och fick inte påbörjas förrän nämnden hade lämnat ett startbesked. Någon anmälan har inte gjorts och något startbesked har följaktligen inte heller inväntats. Det har därför funnits förutsättningar för nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift.

28. Med hänsyn till att åtgärden har innefattat ett ingrepp i en bärande vägg har överträdelsen varit av sådan typ att avgiften har kunnat tas ut av fastighetsägaren, dvs. bostadsrättsföreningen (jfr p. 20 och 22).

29. Åtgärden har i förväg godkänts av bostadsrättsföreningens styrelse, som därefter inte har gjort något för att undvika överträdelsen. Mot denna bakgrund samt med beaktande av överträdelsens art och vad som i övrigt har framkommit finns det inte skäl för vare sig eftergift eller nedsättning av avgiften.

30. Mark- och miljööverdomstolens domslut ska därmed fastställas.

I avgörandet har deltagit justitieråden Stefan Johansson, Dag Mattsson, Petter Asp, Johan Danelius (referent) och Margareta Brattström. Föredragande har varit justitiesekreteraren Benjamin Bergström.