

Juridik

## Föreningens klotternota från kommunen: 230 000 kronor

**Skribent:** Jakob Gromer

13 mars 2025

**En bostadsrättsförening i västra Stockholm tvingas till klottersanering för 230 000 kronor. Det har Mark- och miljööverdomstolen nu slagit fast – en dom som går stick i stäv med Länsstyrelsens beslut om att upphäva föreläggandet. Domstolen hänvisar bland annat till plan- och bygglagen som kräver att byggnader hålls i vårdat skick – även ur ett estetiskt perspektiv.**

”Jag anser inte att det är något som ger kommuner större frihet att agera i den här typen av ärenden enbart på grund av den här domen”, säger juristen.

En bostadsrättsförening i Järfälla får inget gehör för sitt överklagande om att slippa sanera klotter på föreningens carport ut mot motorvägen E18. Mark- och miljööverdomstolen har nu slagit fast att föreningen är skyldig att underhålla byggnadens estetik – och att klotret utgör en förvanskning i strid med plan- och bygglagen. Domen kan inte överklagas.

– Eftersom det är Mark- och miljööverdomstolen som har avkunnat domen blir det praxis. Lägre instanser ska med andra ord utgå ifrån domen i framtida mål, säger Andreas Jonsson, biträdande jurist på Engström & Hellman Advokatbyrå, expert inom fastighetsrätt, och fortsätter:

– Men jag anser inte att det är något som ger kommuner större frihet att agera i den här typen av ärenden enbart på grund av den här domen. I detta fall är det väldigt specifika omständigheter som ligger till grund för domen, säger Andreas Jonsson.





Klottret på carportens baksida vetter ut mot E18, något som vägde tungt i detaljplanen och således i domstolens bedömning.

Enligt Plan- och bygglagen ansvarar fastighetsägare för att byggnader underhålls och hålls i vårdat skick. Att fastighetsägare behöver klottersanera byggnader är inte något kontroversiellt, förklarar Andreas. Han menar att det följer lagen, och att domstolen också utgått från förarbeten till lagen för att kunna avgöra ansvarsfrågan.

– Domen klargör snarast frågan om hur avgörande detaljplanebestämmelserna ska vara för bedömningen om en byggnad förvanskats på så vis att underhåll eller återställande av utseendemässiga förändringar kan göras gällande, säger han.

Kommuner har enligt plan- och bygglagen, PBL, rätt att utfärda förelägganden om underhåll av byggnader och anläggningar om byggnaden har förvanskats på något sätt som stör utseendet. Det sker ofta genom byggnadsnämnden eller motsvarande tillsynsmyndighet. Det är ett just ett sådant föreläggande som ligger till grund för domslutet.

Efter flera turer av överklagande hamnade ärendet till slut i mark- och miljödomstolen, som valde att gå på kommunens linje och fastställde föreläggandet. Föreningen överklagade domen till Mark- och miljööverdomstolen – som fastställde domen från MMD.

Föreningen menade att klottret var resultatet av skadegörelse, och inte bristande underhållsarbete. Man hävdade också att carporten, trots klottret, uppfyllde alla tekniska krav och att dess funktionalitet inte var påverkad av klottret. Föreningen var också kritisk till att kommunen inte sanerade klotter på sina byggnader, och lyfte fram ett bullerplank i närheten av carporten som exempel.

*“Nämndens tillsyn avseende klotter i kommunen framstår därför som godtycklig och detta har inte bemötts av vare sig Järfälla kommun eller av nämnden.”*

Domstolen höll dock fast vid att underhållsansvaret, enligt PBL, omfattade byggnadens utseende och att det var föreningens skyldighet att hålla den i



vårdat skick, oavsett hur klottret uppkommit.

- Som fastighetsägare ansvarar man för att underhålla byggnader, och hålla dem i vårdat skick. Det innefattar också bibehållande och återställande av utseende där form-, färg- och materialverkan får betydelse. De bitarna är ganska tydliga i lagen, säger Andreas Jonsson.

Eftersom detaljplanen dessutom ställde krav på att fasaderna mot E18 ska vara 'särskilt omsorgsfullt utformade', bedömdes det som extra viktigt att sanera klottret. Föreningens argument om att kommunen inte sanerade sina egna byggnader ansågs inte heller påverka bedömningen av det enskilda föreläggandet.

- I det här fallet så har detaljplanen haft en avgörande påverkan på utgången.

Saneringskostnaden beräknades till över 225 000 kronor, vilket föreningen ansåg var oproportionerligt, särskilt eftersom risken för nytt klotter är stor. Anledningen till att saneringskostnaderna blev så pass höga är för att garagets utformning och material kräver ett mer omfattande saneringsarbete. Men domstolen gjorde en annan bedömning. De menade att den ekonomiska belastningen för föreningen inte var orimlig - och att saneringskostnaden inte kunde anses oskälig.

- Det blir enskilda bedömningar från fall till fall. Olika omständigheter påverkar bedömningen av vad som får anses vara nödvändiga åtgärder och således också skälig kostnad för åtgärden. Man kan se det som att kostnaden är skälig om den ger den nytta och det resultat som är behövligt utan att för den sakens skull bli för betungande.

