

Datum Diarienummer
2025-04-01 B 2024-001142

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Byggsanktionsavgift för påbörjat arbete utan startbesked vid ändring av ventilationsinstallation i enbostadshus

Ärendet

Ärendet avser en anmälan för utbyte av ventilationsaggregat samt komplettering av frånluftsventilation till kök i enbostadshus.

Beslut om startbesked i efterhand för åtgärden har getts av miljö- och stadsbyggnadsnämnden på delegation den 9 januari 2025.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED], ägare till fastigheten Slätten 5, med adress [REDACTED], att betala en byggsanktionsavgift om 1 432 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 13 § 2 stycket 1 pkt. plan- och byggförordningen (PBF). Byggsanktionsavgiften ska enligt 11 kap. 61 § PBL betalas in till Danderyds kommun senast två månader efter det att beslutet har delgetts den avgiftsskyldige. Faktura skickas separat.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Avgift

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 1 432 kronor.

Bakgrund

Anmälan för anmälan för utbyte av befintligt ventilationsaggregat (FTX) samt komplettering av frånluftsventilation till kök i enbostadshus, inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret 12 december 2024.

Vid telefonsamtal den 20 december 2024 med byggherren som också är ägare till fastigheten, framkom att arbetet hade utförts den 13 december. Byggherren informerades om att ett startbesked kunde ges i efterhand av miljö- och stadsbyggnadsnämnden genom kontoret på delegation, men att ärendet behövde tas upp till miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde för beslut om en byggsanktionsavgift.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 367 med beteckningen BFn. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/5 av fastighetens yta, dock högst 250 kvm.

Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras. Huvudbyggnad får uppföras i högst 1 våningsplan. Vind får ej inredas.

Byggnaden ligger inte inom något bevarandeområde.

Yttranden/remiss

Kommunicering med byggherren som också är ägare till fastigheten har skett via telefon innan tjänsteutlåtandet upprättades. Tjänsteutlåtandet har därefter kommunicerats till denne den 9 januari 2025, men som inte har inkommit med något yttrande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska kommunen pröva förutsättningarna för, och behovet av, att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i lagen eller bestämmelser kopplade till lagen.

Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.

En byggsanktionsavgift får enligt 11 kap. 58 § PBL inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Åtgärden utfördes år 2024. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga åtgärder vidtagna utan lov och utan startbesked. Avgiftens storlek fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslut om avgift fattas enligt 9 kap. 1 § PBF. Prisbasbeloppet för år 2024 är 57 500 kronor. Byggsanktionen ska med stöd av 11 kap. 57 § PBL tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse är de enligt 11 kap. 60 § PBL solidariskt ansvariga för betalningen. Nuvarande ägare var även när åtgärden utfördes ägare av fastigheten enligt inskrivning i fastighetsregistret. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägare som även är den som fått fördel av överträdelsen.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Enligt 11 kap. 53a § PBL får dock byggsanktionen i ett enskilt fall sättas ner om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ner till hälften eller en fjärdedel.

Vid prövning om nedsättning ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

mindre allvarlig art. Miljö- och stadsbyggnadskontoret har i detta ärende nedsatt byggsanktionsavgiften till hälften eftersom anmälan inkommit innan åtgärden utfördes.

Enligt 9 kap. 13 § 2 st. 1 punkt PBF, är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan åtgärd i fråga om ett byggnadsverk som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 2 b PBL eller anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 4, 5, 6 eller 7 PBF, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, 0,05 prisbasbelopp för installation eller väsentlig ändring av en rökkanal eller anordning för ventilation.

Beräknat på prisbasbeloppet för år 2024 (57 300 kronor), blir byggsanktionsavgiften för denna överträdelse 1 432 kronor ($0,05 \times 57\,300 \text{ kr} \times 1$) /2.

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 1 432 kr, med ett solidariskt betalningsansvar enligt 11 kap. 60 § PBL.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Beräkning av byggsanktionsavgift, daterad 2025-01-09
2. Anmälan, inkom 2024-12-12

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande, daterat 2025-04-01
2. Beslut om startbesked, daterat 2025-01-09

Delges:

- byggherre/ fastighetsägare