

Datum                      Diarienummer  
2025-04-25      B 2022-000470

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Arendet avser byggsanktionsavgift**

### **Ärendet**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att ha uppfört tillbyggnad utan startbesked

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 14 700 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7 § 1 p § 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 och villkor för lovet/startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 14 700 kronor.

### **Bakgrund**

Ansökan om bygglov för tillbyggnader inkom till byggnadsnämnden den 13 april 2022 och bygglov utan startbesked beviljades den 10 augusti 2022. Reviderade ritningar inkom till byggnadsnämnden den 29 januari 2023 där den stora tillbyggnaden i fasad mot väster hade tagits bort. I ett telefonsamtal den 2 februari 2023 med sökande som är också byggherrens ombud meddelades att ändringar kan godtas inom ramen av den beviljade bygglovets samt att för startbesked för den mindre kan beviljas när konstruktionsritningar och kontrollplan har inlämnats till byggnadsnämnden. Tekniskt samråd för den mindre tillbyggnaden bedömdes obehövligt. Kontrollplan inlämnades den 21 februari 2023 men inga konstruktionsritningar. I ett telefonsamtal med sökanden den 4 april 2025 framkom det att tillbyggnaden är redan uppförda och att startbesked för tillbyggnaden inte har beviljats. Sökanden informerades om att en byggsanktionsavgift kan tas ut om tillbyggnaden uppförs utan startbesked.

Vid platsbesök den 29 april 2025 kunde konstateras att tillbyggnaden redan hade byggts. Den aktuella tillbyggnaden har en våning med en byggnadsarea om ca 7 kvm.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

#### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S150 med beteckningen BFII, bestämmelse från detaljplan S359. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/8 av fastighetens yta motsvarande 295 kvm för huvudbyggnaden och högs 40 kvm byggnadsarea för

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får uppföras till högst två våningar med den högsta byggnadshöjden om 7,0 meter räknat från medelmarknivå och komplementbyggnaden med en byggnadshöjd om 2,7 meter. Byggnader skall placeras minst 6 meter från tomtgräns.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom området är av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Byggnaden har klassningen särskilt värdefull.

### **Yttranden/remiss**

Sökande och fastighetsägarna har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden.

Fastighetsägarna har inkommit med synpunkter över tjänsteutlåtandet som bifogas i ärendet.

### **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 9 kap. 2 § PBL krävs bygglov för tillbyggnad. Enligt 10 kap. 3 § 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 2023. 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 2025 är 58 800 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 mindre allvarlig art. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner avgiften.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

Enligt 9 kap. 7 § 1p PBF är byggsanktionsavgiften för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap. 3a§ PBF ska sanktionsavgiften halveras då det finns ett beviljats bygglov

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 14 700 kronor.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Fasadritning 2022-08-06
2. Planritning 2022-04-13
3. Situationsplan 2023-01-29

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Ärendet avser byggsanktionsavgift
2. Beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 2025-04-29
3. Bilder från platsbesök (2st) 2025-04-29
4. Delegationsbeslut daterad 2022-08-10
5. Yttrande från fastighetsägarna 2025-05-02

---

Delges:

- sökande
- fastighetsägarna