

Datum: 2025-11-26

Diarienummer: B 2025–000777

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Kjell Hesselgren

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **[REDACTED] – Byggsanktionsavgift för ändring av VA-installation i enbostadshus utan startbesked**

### **Ärendet**

Ärendet avser en anmälan i efterhand för ändring av VA-installation i enbostadshus.

Beslut om startbesked i efterhand för ändring av VA-installation i enbostadshus, har getts av miljö- och stadsbyggnadskontoret på delegation 2025-09-19.

Aktuellt beslut avser endast en byggsanktionsavgift för att ha utfört arbetet utan anmälan och startbesked.

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

- Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] och [REDACTED] ägare till fastigheten [REDACTED] att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 2 415 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900) samt 9 kap. 13 § 2 pkt. plan- och byggförordningen, PBF (2011:338). 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.
- Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

### **Avgift**

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 2 415 kronor.

## Bakgrund

Vid miljö- och stadsbyggnadskontorets handläggning av ärende med dnr. B 2025–000219 för tillbyggnad av fastigheten [REDACTED] framkom att en ändring av byggnadens VA-installation utförts år 2022 och som bedömts ha erfordrat en anmälan till och ett startbesked i fråga om kommunen innan den utfördes.

## Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

### Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr. 103 med beteckningen BF II 1200. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 223 kvm. Förutom huvudbyggnad får ett uthus om högst 40 kvm uppföras.

Huvudbyggnaden får uppföras till högst 2 våningar med en högsta byggnadshöjd om 7,6 meter räknat från medelmarksnivån. Uthus får uppföras till en höjd av högst 3 meter. Huvudbyggnaden ska placeras minst 6 meter från gatan.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom ett bevarandeområde som samtidigt är av riksintresse för kulturmiljövården och som ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

### Yttrande/remiss

Kommunicering med fastighetsägaren har skett.

### 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 2022. 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 2022 är 48 300 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 uppsåtligen 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 uppsåtligen 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.

Enligt 9 kap. 13 § 2 stycket, 2 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 anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, om åtgärden inte berör en byggnads- eller markarea.

Beräknat på prisbasbeloppet för år 2022 (48 300 kronor), blir byggsanktionsavgiften för denna överträdelse 2 415 kronor ( $0,05 \times 48\,300 \text{ kr} \times 1$ ).

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 2 415 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
2. Anmälan i efterhand för ändring av VA-installation i enbostadshus, inkom 2025-09-03

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Byggsanktionsavgift för ändring av VA-installation i enbostadshus utan startbesked, daterat 2025-11-26

---

Delges:

- fastighetsägare