

Datum: 2026-05-27

Diarienummer: B 2025-000573

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Najib Veghar

## **[REDACTED] - Sanktionsavgift för tillbyggnad av enbostadshus**

### **Ärendet**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att ha påbörjat en tillbyggnad av enbostadshus med en byggnadsarea om 22 kvm utan bygglov och startbesked.

Bygglov i efterhand har beviljats av miljö-och stadsbyggnadskontoret för tillbyggnaden av enbostadshuset den 3 september 2025.

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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] och [REDACTED], ägarna till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 31 672 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 7 § 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.

### **Bakgrund**

Den 13 juni 2025 inkom en ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus på fastigheten [REDACTED]. Den 27 juni 2025 skickades en begäran om komplettering till sökanden.

Den 13 augusti 2025 genomfördes ett platsbesök på fastigheten. Vid besöket konstaterades att byggnationen av tillbyggnaden redan hade påbörjats utan att bygglov hade beviljats.

Efter genomfört platsbesök kommunicerades iakttagelserna till sökanden som informerades om att byggnadsåtgärden hade påbörjats utan erforderligt bygglov och startbesked.

Sökanden informerades även om att påbörjande av byggnation utan bygglov eller startbesked kan medföra byggsanktionsavgift enligt plan- och bygglagen, PBL.

Efter överenskommelse med sökanden hanterades ansökan om bygglov för tillbyggnaden i efterhand innan frågan om byggsanktionsavgift prövades.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömde att förutsättningar fanns för att bevilja bygglov i efterhand, vilket också skedde genom delegationsbeslut den 3 september 2025.

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan S200 och S359 med beteckningen BFII. Enligt planen får fastigheten bebyggas med 1/8 av fastighetens yta motsvarande 250 kvm för huvudbyggnaden och högs 40 kvm byggnadsarea för 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 mot gatan.

Detaljplanen saknar bestämmelse om minsta avstånd till övriga tomtgränser vilket innebär att 39 § byggnadsstadgan och 4,5 meter gäller.

Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom området som är av riksintresse för kulturmiljövården och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Byggnaden har i kommunens kulturmiljöhandbok bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

### **Yttranden/remiss**

Kommunicering med sökanden har skett. Sökanden har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Synpunkter från sökanden har bifogats 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. 9 § 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 2025. 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 2026 är 59 200 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 ägarna var även när åtgärden utfördes ägare av fastigheten enligt inskrivning i fastighetsregistret. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därmed att byggsanktionsavgiften ska tas ut av nuvarande fastighetsägarna 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. 7 § PBF är byggsanktionsavgiften för att uppföra tillbyggnad av enbostadshus 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om lov- eller anmälningspliktig åtgärd brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 31 672 kronor.

Elisabeth Thelin

Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani

Stadsarkitekt

**Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Fotografi - Upprättad - 2025-08-13
2. Utgående e-postmeddelande – Upprättad - 2025-08-14

**Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] - Sanktionsavgift för tillbyggnad av enbostadshus
2. Yttrande/skrivelse från sökande, inkom 2026-05-22
3. Beräkning av byggsanktionsavgift, upprättad 2026-05-21

---

Delges:

- sökande
- medsökande