



Byggnadsnämnden

## Startbesked i efterhand för rivning av bostadshus

### Ärendet

Ärendet avser startbesked i efterhand för rivning av enbostadshus med en total bruttoarea (BTA) om 251 kvm.

Rivningslov för rivning samt bygglov för nybyggnad av enbostadshus beviljades av byggnadsnämnden den 23 juni 2021. I samband med tekniskt samråd konstaterades att rivningen har genomförts utan startbesked. Fastighetsägare har därefter skickat in nödvändiga handlingar för startbesked i efterhand.

### Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge startbesked i efterhand för rivningen av enbostadshus.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. 15 § Plan och byggförordningen (2011:338), PBF, påföra [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 35 548 kr kronor.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Najib Veghar  
Bygglovhandläggare/Byggnadsinspektör

### UTLÅTANDE

#### Avgift

Byggsanktionsavgiften för rivning utan startbesked är 35 548 kronor. Avgift för bygglov och rivningslov har beslutats om i samband med att bygglov och rivningslov beviljats, delegationsbeslut 23 juni 2021.

#### Bakgrund och beskrivning av ärendet

Den 23 juni 2021 beviljades bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov för rivning av ett befintligt enbostadshus. Den 5 augusti gjordes en tidsbeställning för tekniskt samråd av byggherren. Den 9 augusti skickades en

begäran om handlingar inför tekniskt samråd med upplysning om att samråd bokas när de tekniska handlingarna har inlämnats till byggnadsnämnden. Handlingar kom in den 5 april 2022. Därefter bokades ett tekniskt samråd den 19 april 2022. I samband med det tekniska samrådet konstaterades att rivningen av huvudbyggnaden redan hade genomförts.

### **Planförhållande och kulturhistoriskt värde**

För fastigheten gäller detaljplan nr S45 med beteckningen BFII.  
Enligt kommunens kulturmiljöhandbok ligger inte fastigheten inom bevarandeområde eller riksintresse.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

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 11 kap. 56 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om överträdelsen avser rivning och rivningen har gjorts med stöd av annan lag eller författning, varit nödvändig för att undanröja risk för människors liv eller hälsa, för att avvärja eller begränsa en omfattande skada på annans egendom eller gjorts på grund av att byggnaden till väsentlig del var skadad till följd av en eldsvåda eller någon annan liknande händelse. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att det saknas skäl att sätta ner eller låta avgiften utgå. Enligt 8 kap. 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Eftersatt underhåll av byggnad anses i detta fall inte vara skäl nog till omedelbar rivning.

Enligt 9 kap. 3a § PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

För det aktuella ärendet fanns redan ett beviljat rivningslov innan rivningen och därav ska sanktionsavgiften sättas till hälften.

Enligt 9 kap. 15 § PBF är byggsanktionsavgiften för att påbörjat en rivning ett enbostadshus, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter bruttoarea av den rivna byggnadens 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.

Kontoret föreslår vidare att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL. Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna solidariskt en byggsanktionsavgift på 35 548 kr.

Fastighetsägare har beretts tillfälle att yttra sig över innehållet i miljö- och stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

#### **Handlingar som tillhör beslutet**

- Kvitto från rivningsavfall 2022-04-20
- Skrotningsintyg 2022-04-20
- Kontrollplan 2022-04-20
- Rivningsplan 2022-04-20
- Beräkning av sanktionsavgift

## Upplysningar

Startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft.

---

Delges

- Sökanden och medsökande

## Hur du överklagar

Beslutet kan överklagas till länsstyrelsen. Överklagandet ska dock skickas in till byggnadsnämnden som efter rättidsprövning vidarebefordrar det till länsstyrelsen tillsammans med samtliga handlingar i ärendet. Rättidsprövningen innebär att byggnadsnämnden prövar om ditt överklagande har inkommit i rätt tid.

Du skickar lättast in din överklagan via [www.danderyd.se/kontaktakommunen](http://www.danderyd.se/kontaktakommunen)

Skriv att överklagandet ska till byggnadsnämnden i ärendemeningen.

Din överklagan ska innehålla diarienummer, fastighetsbeteckning och skälet till överklagandet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning måste överklagandet ha inkommit till byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du delgavs beslutet. Beslutet kungörs även elektroniskt i Post- och Inrikes Tidningar och underrättelse om detta skickas till de närmaste berörda grannarna. Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och inrikes tidningar.

Läs mer om överklagandeprocessen på [www.danderyd.se/overklagan](http://www.danderyd.se/overklagan)