



Byggnadsnämnden

**Fastighet: [REDACTED]
Anmälan i efterhand för ändring av VA-installation i
enbostadshus**

Ärendet

Ärendet avser en anmälan och startbesked i efterhand för ändring av VA-installation i samband med mindre ändring av planlösning på övre plan i enbostadshus.

Ärendet omfattar även byggsanktionsavgift för att ha utfört arbetet utan startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 10 kap. 23-25 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, att ge startbesked i efterhand för ändring av VA-installation i enbostadshus. Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.
2. Byggnadsnämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § PBL (2010:900) samt 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra [REDACTED] samt [REDACTED] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 2 380 kronor enligt 11 kap. 60 § PBL för att arbeten har utförts utan startbesked. Avgiften ska betalas till Danderyds kommun inom två månader från det att beslutet delgetts de avgiftsskyldiga.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

UTLÅTANDE

Avgift

Avgiften för anmälan är 0 kronor efter att avgiften enligt fastställd taxa av kommunfullmäktige reducerats med 5 femtedelar (100 %), eftersom lagstadgade tidsfrister för besvarande av anmälan och fattande av beslut i ärendet överskridits. Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 2 380 kronor.

Beskrivning av ärendet

Anmälan för ändring av planlösning, VA-installation och ventilation på övre plan i enbostadshus inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret 9 december 2021. Den ändrade planlösningen avseende några icke bärande väggar samt anpassningen av byggnadens ventilationsinstallation med avseende på detta har av kontoret bedömts som icke anmälningspliktiga åtgärder.

Ändringen av byggnadens VA-installation har däremot bedömts som en åtgärd som krävt en anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 5, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Vid telefonkontakt med byggherren efter inkommen anmälan i ärendet framkom att åtgärderna hade utförts ca. 3 månader innan anmälan gjordes.

Byggherren har i en kommunikering som inkom till kontoret 9 maj 2022 uppgett att de dessvärre inte kände till att en anmälan krävdes för de aktuella åtgärderna.

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr. S 358 med beteckningen BÖ I.

Fastigheten är uppförd 1987 och ligger inte inom något bevarandeområde.

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 § krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat. Utförda ändringar överensstämmer med detaljplanen. Den förändring som skett kan ej anses medföra så stort ingrepp på byggnaden att den ej kan tillåtas. Det finns förutsättningar för att ge startbesked i efterhand för åtgärden.

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 2021. En byggsanktionsavgift ska därmed tas ut.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut för lovpliktiga och anmälningspliktiga 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 2021 är 47 600 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. Bygglovavdelningen 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.

Enligt 9 kap. 13 § 2 st. 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 2021 (47 600 kronor), blir byggsanktionsavgiften för denna överträdelse 2 380 kronor ($0,05 \times 47\,600 \text{ kr} \times 1$).

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägarna en byggsanktionsavgift på 2 380 kr, med ett solidariskt betalningsansvar enligt 11 kap. 60 § PBL.

Kontoret föreslår att startbesked i efterhand ges med stöd av 10 kap. 23 § PBL.

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

Handlingar som tillhör beslutet

- Tjänsteutlåtande, daterat 2022-10-19
- Anmälan, inkom 2021-12-09
- Kontrollplan, inkom 2021-12-09
- VA-ritningar, 2 st. inkom 2021-12-09
- VA-ritning, inkom 2022-05-09
- Beräkning av byggsanktionsavgift, daterad 2022-10-19

För startbeskedet gäller följande:

I detta ärende krävs slutbesked. För utfärdande av slutbesked ska följande handlingar inlämnas:

- Slutansökan med intyg från sökande att åtgärden är genomförd i enlighet med beviljat startbesked i efterhand samt fastställd kontrollplan.

Upplysningar

Startbesked upphör att gälla om inte byggnadsarbetet avslutas inom två år från beslutsdatum.

För startbeskedets utnyttjande krävs fastighetsägarens tillstånd.

Exp:

Underrättas:

- sökanden
- fastighetsägare (om annan än sökande)

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

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