

**Datum** 2023-08-22      **Diarienummer** B 2020-000657

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **CALLES KLIMP 8 (INVERNESSVÄGEN 18) Sanktionsavgift för påbörjad byggnation utan startbesked**

### **Ärendet**

Ärendet avser byggsanktionsavgift för att ha påbörjat byggnation av flerbostadshus utan startbesked.

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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför Calles Klimp fastigheter AB (org nr 16559004–4144), ägare till fastigheten, att betala en byggsanktionsavgift om 583 275 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 6 § punkt 3 plan- och byggförordningen. 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.

### **Avgift**

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 583 275 kronor.

### **Bakgrund**

Den 4 juni 2020 inkom ansökan om rivningslov för rivning av huvudbyggnad och bygglov för nybyggnad av flerbostadshus, miljöstuga samt uppförande av bullerplank till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Bygglov och rivningslov beviljade den 21 april 2021. I beslutet gällde att tekniskt samråd krävdes och att åtgärden inte fick påbörjas innan byggnadsnämnden gett ett startbesked.

Startbesked för rivning beviljades den 8 december 2021.

Den 23 augusti 2022 inkom en anmälan via telefonsamtal från grannen till fastigheten till miljö- och stadsbyggnadskontoret angående påbörjad byggnadsarbete samt placering av byggnad närmare tomtgräns. Samma dag ombads fastighetsägaren att inkomma med en skriftlig kommentar gällande anmälan och miljö- och stadsbyggnadskontoret gjorde ett platsbesök på fastigheten. Den 26 augusti 2022 inkom fastighetsägaren med ett svar via e-post där denne meddelade att placeringen var i enlighet med beviljat bygglov. Denne ansåg inte heller att byggnationen påbörjats då formen på grunden endast lagts ut för att kunna beräkna omfattningen av vibrationsmattor inför beställning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

Den 29 augusti 2022 meddelades fastighetsägaren att miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömt att byggnationen påbörjats utan startbesked. Detta med hänsyn till att grunden hade gjutits och ledning för vatten och avlopp har dragits.

Efter kommunikering med byggherren och kontrollansvarig skickades tekniska handlingar och kontrollplan in till miljö- och stadsbyggnadskontoret. Tekniskt samråd hölls den 20 september 2022 där inlämnade handlingar och förutsättningarna för att få startbesked i efterhand gick igenom. I enlighet med 10 kap. 21 § PBL har protokoll förts över det tekniska samrådet, vilket är underlag till beslutet.

Efter överenskommelse med fastighetsägaren och med hänsyn till omständigheterna kring ärendet bestämdes det att beslut om startbesked i efterhand skulle utfärdas i enlighet med gällande delegationsordning samt att beslut om sanktionsavgift skulle tas upp senare.

Beslut om startbesked i efterhand för nybyggnad av flerbostadshus beviljades den 30 december 2022.

## **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

### **Yttranden/remiss**

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

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

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

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 2023 är 52 500 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. 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 § PBL 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Najib Veghar

Enligt 9 kap. 6 § punkt 3 i PBF ska en byggsanktionsavgift om 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea tas ut för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL, påbörja en sådan nybyggnad av flerbostadshus som

kräver lov enligt 9 kap. 2 § punkt 1 PBL, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Den tillkommande bruttorean och öppenarean har i enlighet med beviljat bygglov har miljö- och stadsbyggnadskontoret beräknats till 976 kvm.

Sanktionsarean blir i detta fall 961 kvm efter minskning av bruttoarean och öppenarean på 976 kvm med 15 kvm enligt 1 kap. 7 § punkt 1 i PBF.

Enligt 9 kap. 6 § punkt 3 i PBF så är sanktionsavgiften för nybyggnad av flerbostadshus är 3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,02 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Det innebär att sanktionsavgiften blir 1 166 550 kronor.  $(3 \times 52\,500) + (0,02 \times 52\,500 \times 961) = 1\,166\,550$  kronor.

Eftersom bygglov hade beviljats för de åtgärder som utförts utan startbesked, ska sanktionsavgiften enligt och 9 kap. 3 a § punkt 1 PBF bestämmas till hälften, 583 275 kronor (1 166 550 kronor/ 2).

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

#### **Handlingar som fastställs genom beslutet**

1. Fotografier 4st, 2022-09-29
2. Fotografier 8st, 2022-09-15
3. Beräkning sav sanktionsavgift

#### **Underlag för beslutet**

1. Tjänsteutlåtande. CALLES KLIMP 8 (INVERNESSVÄGEN 18) Sanktionsavgift för påbörjad byggnation utan startbesked
2. Yttrande från sökande (2023-08-22)

---

Delges:  
- sökande