

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sanktionsavgift för påbörjat arbete utan startbesked

Ärendet

Ärendet avser en anmälan i efterhand för ändring av VA-installation i samband med byggnation av badrum på vindsplan i enbostadshus. Beslut om startbesked i efterhand för åtgärden har getts av miljö- och stadsbyggnadskontoret per delegation den 15 augusti 2023.

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

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [REDACTED] samt [REDACTED] ägare till fastigheten [REDACTED], att betala en byggsanktionsavgift om 2 625 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (PBL) samt 9 kap. 13 § 2 stycket 2 pkt. 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.

Avgift

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen är 2 625 kronor.

Bakgrund

Anmälan för ändring av VA-installation vid byggnation av badrum på vindsplan i ett enbostadshus i ett våningsplan med källare samt inredd vind, inkom till miljö- och stadsbyggnadskontoret den 4 juni 2023. Vid telefonkontakt med byggherren framkom att arbetet redan hade utförts tidigare under året.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S 15 samt S 23 med beteckningen B. Fastigheten får bebyggas med 1/9 av fastighetens yta motsvarande 149 kvm. Huvudbyggnad får uppföras i högst två våningsplan. Därutöver kan efter prövning medgivnas att vinden inreds till högst en tredjedel, i huvudbyggnad av trä dock endast om särskilda skäl därtill föreligger.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

Förutom en huvudbyggnad får en komplementbyggnad om högst 30 kvm uppföras. Byggnaden ligger inte i något bevarandeområde.

Yttranden/remiss

Kommunicering med sökanden tillika ägaren av fastigheten har skett. Denne inkom den 7 augusti 2023 med en skrivelse, med förklaringen att kunskap saknats om att åtgärden krävt en anmälan samt ett startbesked från miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

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 2023. 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 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.

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 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Kjell Hesselgren

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 2023 (52 500 kronor), blir byggsanktionsavgiften för denna överträdelse 2 625 kronor (0,05 x 52 500 kr x 1).

Med stöd av 11 kap 51 § påförs fastighetsägaren en byggsanktionsavgift på 2 625 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, inkom 2023-06-04

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Anmälan i efterhand för ändring av vatten och avlopp i enbostadshus, - beslut om byggsanktionsavgift
2. Yttrande från sökanden/ fastighetsägaren, inkom 2023-08-07.

Delges:

- sökande/ fastighetsägare