

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Sanktionsavgift för att ha påbörjat arbete utan bygglov och startbesked

Ärendet

Den 13 december 2022 inkom ett klagomål om olovliga åtgärder på fastigheten. Efter platsbesök kunde konstateras att lovpliktiga åtgärder hade utförts.

Fastighetsägarna meddelades den 22 mars 2022 att rättelse kunde genomföras genom att återställa till det befintliga eller att ansöka om lov i efterhand då bedömningen var att det fanns förutsättningar att få lov för vissa av de utförda åtgärderna.

Den 9 oktober 2023 beviljades marklov i efterhand för ändring av marknivå samt bygglov i efterhand för nybyggnad av stödmurar och utvändigt ändring på bostadshuset.

Stödmur 1 och stödmur 2 uppfördes för mer än 5 år sedan och därmed kan sanktionsavgifter inte tas ut. För stödmur 3, markförändringen och det utvändiga ändringen med två nya fönster ska byggsanktionsavgifter tas ut då åtgärderna uppfördes inom 5 år utan bygg- och marklov samt startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted] och [redacted] ägare till fastigheten, att solidariskt betala en byggsanktionsavgift om 20 002 kronor. Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § PBL samt 9 kap. § 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 20 002 kronor.

Bakgrund

Den 13 december 2022 inkom ett klagomål om olovliga åtgärder på fastigheten. Efter platsbesök kunde konstateras att lovpliktiga åtgärder hade utförts.

Fastighetsägarna meddelades den 22 mars 202 att rättelse kunde genomföras genom att återställa till det befintliga eller att ansöka om lov i efterhand då bedömningen var att det fanns förutsättningar att få lov för vissa av de utförda åtgärderna.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

Den 9 oktober 2023 beviljades marklov i efterhand för ändring av marknivå samt bygglov i efterhand för nybyggnad av stödmurar och utvändig ändring på bostadshuset med två nya fönster.

Stödmur 1 och stödmur 2 uppfördes för mer än 5 år sedan och därmed kan sanktionsavgifter inte tas ut.

För stödmur 3, markförändringen i samband med stödmuren och det utvändiga ändringen med två nya fönster ska byggsanktionsavgifter att tas ut då åtgärderna uppfördes inom 5 år utan bygg- och marklov samt startbesked.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan S373 med beteckningen BFI.

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. PBL krävs marklov för ändring av marknivå samt bygglov för nybyggnad av stödmurar och utvändig ändring på bostadshuset. 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.

Med utgångspunkt från PBL bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att föreslagen åtgärd uppfyller kraven på god helhetsverkan, utformning och varsamhet.

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. 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 2024 är 57 300 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

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Oscar Arizcurinaga

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.

Aktuell överträdelse ger en byggsanktionsavgift på 20 002 kronor.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Beräkningar av byggsanktionsavgift, 3st
2. Situationsplan 2023-05-04
3. S stödmur 2023-05-04
4. V stödmur 2023-05-04
5. Fasad 2023-05-04

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [REDACTED] Sanktionsavgift för att ha påbörjat arbete utan bygglov och startbesked

Delges:

- sökande
- fastighetsägare