DANDERYDS KOMMUN

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Datum: 2026-10-28
Diarienummer: B 2026-000776
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Léni Muñoz Askild

[redacted] - Anmälan i efterhand för installation/ändring av vatten och avlopp i flerbostadshus samt ändring av bärande konstruktion

Ärendet

Ärendet avser anmälan och startbesked i efterhand för ändring av vatten- och avlopp samt ändring av bärande konstruktion i en lägenhet i flerbostadshus. Beslut om startbesked i efterhand har givits på delegation 2026-09-10.

Ärendet omfattar även en byggsanktionsavgift för att ha utfört åtgärderna utan beslut om startbesked. Detta tjänsteutlåtande avser förslag till beslut om byggsanktionsavgift.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden påför [redacted], ägare till en lägenhet på Bostadsrättsföreningen [redacted], att betala en byggsanktionsavgift, med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL om totalt 25 840 kronor enligt följande:
    a. a) 14 800 kronor med stöd av 9 kap. 11 § första stycket 3 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, för att en anmälningspliktig ändring av bärande konstruktion har påbörjats utan startbesked.
    b. b) 11 040 kronor med stöd 9 kap. 13 § första stycket 4 PBF för ändring av en vatten- och avloppsinstallation som utförts utan att startbesked har meddelats.
2. 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.
3. Miljö- och stadsbyggnadsnämndens motivering till beslutet för startbeskedet framgår av tjänsteutlåtandet i ärendet.

Bakgrund

Ärendet avser anmälan och startbesked i efterhand för ändring av vatten- och avloppsinstallationer samt ändring av bärande konstruktion i en lägenhet i ett flerbostadshus på fastigheten [redacted]. Åtgärden innefattar en omfattande ändring av planlösningen genom att köket har flyttats till en ny placering, nya badrum har anordnats på plan 1 och plan 2 samt att ett befintligt trapphål i vindsbjälklaget har utökats för installation av en spiraltrappa mellan våningsplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret genomförde den 8 september 2026 ett platsbesök efter att det kommit till kontorets kännedom att byggnadsarbeten pågick i lägenheten. Vid tidpunkten för platsbesöket hade även en anmälan avseende åtgärderna inkommit till kontoret.

Vid platsbesöket konstaterades att nya vatten- och avloppsledningar till det nya badrummet och köket hade installerats samt att ingrepp hade utförts i den bärande konstruktionen genom att en bärande balk i vindsbjälklaget hade bearbetats i samband med utökningen av ett befintligt trapphål. Åtgärderna hade utförts innan beslut om startbesked hade meddelats.



Fotografi taget vid platsbesök den 8 september 2026 som visar att den befintliga öppningen i golvbjälklaget har utökats genom ingrepp i den bärande konstruktionen.



Foto taget av besiktningsman 2026-08-27 som visar att VA-ledningar till det nya köket har utförts.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Planförhållande och kulturhistoriskt värde

För fastigheten gäller detaljplan nr S150 och S359 med beteckningen BFII.
Fastigheten ligger enligt kommunens kulturmiljöhandbok inom särskilt värdefullt område 15. Tidiga villastaden Djursholm och riksintresset Djursholm [AB38]. Byggnaden är klassad som särskilt värdefull och representerar arkitekturstilen nationalromantik.
Byggnaden får enligt 8 kap. 13 § PBL inte förvanskas. Ändringar av byggnaden ska enligt 8 kap. 17 § PBL utföras varsamt med hänsyn till dess karaktärsdrag.

Yttranden

Kommunicering med sökanden har skett. Sökanden har fått möjlighet till att yttra sig över tjänsteutlåtandet innan ärendet tas upp till nämnden. Sökanden har inkommit med synpunkter enligt följande:

Sökanden motsätter sig den föreslagna byggsanktionsavgiften om 25 840 kronor och yrkar bland annat att:

- byggsanktionsavgiften inte ska tas ut.
- byggsanktionsavgiften ska sättas ned till en fjärdedel av beloppet dvs 6 460 kr med stöd av 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen. Den föreslagna avgiften står inte i rimlig proportion till överträdelsens art och begränsade omfattning.
- byggsanktionsavgiften halveras till 12 920 kronor med stöd av 9 kap. 3 a § plan- och byggförordningen, i den utsträckning anmälan hade lämnats in innan respektive åtgärd påbörjades, och/eller med stöd av 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen.

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 6 kap 1 § 2p plan- och

byggförordningen PBF krävs det en anmälan vid väsentlig ändring av byggnadens bärande konstruktion. Enligt 6 kap 1 § 5p PBF krävs en anmälan för väsentlig ändring av vatten- och avlopp i en byggnad. Enligt 10 kap. 3 § PBL krävs startbesked innan åtgärden påbörjas och enligt 10 kap. 4 § PBL krävs slutbesked innan byggnadsverket tas i bruk, om nämnden inte beslutar annat.

Anmälan inkom den 23 augusti 2026. Av besiktningsprotokoll daterat den 27 augusti 2026 framgår att de anmälningspliktiga ändringarna av vatten- och avloppsinstallationerna redan hade påbörjats och utförts vid tiden för besiktningen. Vid platsbesök den 8 september 2026 konstaterades även att ingrepp hade utförts i den bärande konstruktionen genom att ett befintligt trapphål i vindsbjälklaget hade utökats för installation av en spiraltrappa mellan våningsplanen. De anmälningspliktiga åtgärderna hade därmed påbörjats innan startbesked hade meddelats.

Beslut om startbesked i efterhand har givits på delegation för åtgärderna 2026-09-10.

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 2026. 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 2026 är 59 200 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.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har ingen kännedom om att lägenhetsinnehavaren hade bostadsrättsföreningens tillstånd att utföra åtgärden. Av uppgifter i fastighetsregistret framgår att nuvarande ägare även var innehavare av lägenheten när den avgiftsgrundande åtgärden utfördes.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att byggsanktionsavgiften ska tas ut av den nuvarande lägenhetsinnehavaren. Denne var innehavare av lägenheten vid tidpunkten för överträdelsen och är även den som vid tidpunkten för nämndens prövning har haft fördel av den utförda åtgärden.

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 1 kap. 7 § PBF avses med sanktionsarea i en fråga om anmälningspliktig åtgärd brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvm.

Sanktionsarean för ändringen av den bärande konstruktionen omfattar endast den del av bjälklaget där öppningen har utökats för den nya spiraltrappan. Eftersom den berörda arean understiger 15 m² ska byggsanktionsavgiften beräknas utifrån grundbeloppet, utan tillägg för sanktionsarea.

Enligt 9 kap. 11 § 3 p PBF är byggsanktionsavgiften för väsentlig ändring av bärande konstruktion 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per bruttoarea som berörs av ändringen, (0,25*pbb)+(0,0125*pbb*area) ingen sanktionsarea kommer att beräknas, varför sanktionsavgiften blir 14 800 kr.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att sanktionsarean för VA ska beräknas utifrån den avgränsade del av byggnaden som berörs av åtgärden. Bruttoarean (BTA) omfattar hela köket 41,8 m² samt samtliga våtrum (7,1 + 5,7 = 12,8 m²) där ändring av vatten- och avloppsinstallationer har utförts. Den totala BTA blir 54,6 m² som ligger till grund för beräkningen av byggsanktionsavgiften. Berörda areor har markerats med röd färg på ritningen nedan.



Enligt 9 kap. 13 § 4 p PBF är byggsanktionsavgiften för väsentlig ändring av VA 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per bruttoarea (0,05*pbb)+(0,0025*pbb*area). Den berörda BTA är 54,6 kvm, därför blir sanktionsavgiften 11 040 kr. Den aktuella överträdelsen medför en byggsanktionsavgift om totalt 25 840 kronor.

Slutligen bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att de synpunkter som har inkommit inte föranleder någon ändring av kontorets förslag till beslut eller tidigare ställningstagande i ärendet.

Elisabeth Thelin	Jamal Esfahani
Bygg- och miljödirektör	Stadsarkitekt

Handlingar som fastställs genom beslutet

1. Utlåtande från besiktningsman - Inkommen - 2026-09-08
2. Foton från platsbesök X4 - Daterat - 2026-09-08
3. Uträkning av byggsanktionsavgift, VA - Upprättad - 2026-09-10
4. Uträkning av byggsanktionsavgift, bärande konstruktion - Upprättad- 2026-09-10

Underlag för beslutet

1. Tjänsteutlåtande. [redacted]. Anmälan i efterhand för installation/ändring av vatten och avlopp i flerbostadshus samt ändring av bärande konstruktion
2. Yttrande från lägenhetsinnehavare inkom 2026-09-23

Delges:
- sökande
- fastighetsägare