



Sema Rhawi  
sema.rhawi@varmdo.se  
08-570 480 73  
Bygglovhandläggare

## Tjänsteskrivelse

### SÖDERNÄS 1:47: Byggsanktion

#### Förslag till beslut

Bygg- och miljöavdelningen föreslår bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden besluta att

1. Ta ut en byggsanktionsavgift av fastighetsägaren Swedehouse Fastigheter AB, organisationsnummer 556806-1377, med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, för att utan slutbesked ha tagit en tillbyggnad i bruk.
2. Fastställa byggsanktionsavgiften under punkten 1 till **4 440** kr med stöd av 9 kap 19 § 1 p. Plan- och byggförordningen (2011:338), förkortad PBF.
3. Byggsanktionsavgiften i punkten 2 ska betalas av fastighetsägaren Swedehouse Fastigheter AB, organisationsnummer 556806-1377, senast två (2) månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL. Faktura skickas separat.
4. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

#### Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av med stöd av 11 kap. 51 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL och 9 kap 19 § 1 p. Plan- och byggförordningen (2011:338).

#### Beslutsunderlag

Fotografier från platsbesök 2018-02-17

Delegationsbeslut BMH 3467, Startbesked i efterhand för bygglovfri åtgärd och fastställande av kontrollplan, daterad 2014-10-09.

## Ärendet

Sanktionsavgift för att utan slutbesked ha tagit tillbyggnaden om 12 kvm BTA i bruk.

## Bakgrund

Ärendet avser tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad med 12 kvm bruttoarea (BTA). Byggnaden påbörjades med stöd av giltigt bygglov, BMH144. Byggnaden enligt beviljat byggdes större än vad lovet medgav. Beslut om att ge startbesked för den överstigande delen om 12 kvm BTA, BMH 3467. Sökande har fått slutbesked för huvudbyggnad. Slutbesked för tillbyggnaden saknas.

Bygg- och miljöavdelningen har skickat ut en skrivelse den 2017-07-06 till sökandes ombud via e-post om att sökande ska inkomma med en slutanmälan. Mejlet studsade tillbaka och istället postades skrivelsen till fastighetsägarens adress: Swedehouse Fastigheter AB, Regeringsgatan 82, 6tr, 111 39 Stockholm.

Bygg- och miljöavdelningen har den 2018-01-08 postat till både ombud och till fastighetsägarens adress enligt ovan en påminnelse om att inkomma med en slutanmälan.

Ombud kontaktar handläggare och meddelar att han längre inte har uppdraget men att kontakt ska ske med Ander Jonsson på hans mejl, [anders.jonsson@swedehouse.com](mailto:anders.jonsson@swedehouse.com). En skrivelse daterad 2018-02-01 mejlades till den anställda som arbetar på Swedehouse Fastigheter AB, att fastighetsägaren måste inkomma med en slutanmälan.

Den 2018-02-07 har platsbesök företagits.

Fastighetsägaren har inte inkommit med besked.

Fastigheten är inom planlagt område, med byggnadsplan nr 159 fastställd 1964-04-08.

## Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Utredningen har visat att tillbyggnaden om 12 kvm BTA har tagits i bruk utan slutbesked på rubricerad fastighet.

Den utförda åtgärden har erhållit ett startbesked, byggnadsåtgärd som avses i 9 kap 4§ p.1 i PBL. Startbesked för den sökta åtgärden har också lämnats i efterhand med stöd av 10 kap 23 § PBL.

Enligt 10 kap. 34 §, byggnadsnämnden ska med ett slutbesked godkänna att en eller flera åtgärder som avses i 3 § ska anses slutförda och, i fråga om byggåtgärder, att byggnadsverket får tas i bruk, om 1.byggherren visat att alla krav som gäller för åtgärderna enligt startbesket är uppfyllda och 2.nämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 11 kap.

En överträdelse har därför skett av bestämmelser i PBL och bygg-, miljö- och

hälsoskyddsnämnden ska därför enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 53 § PBL tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Storleken på byggsanktionsavgiften regleras av 9 kap. 19 § 1 p. PBF och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller det år som beslutet om avgiften fattas. Aktuellt prisbasbelopp för år 2014 är 44 400 kronor.

Byggsanktionsavgiften i rubricerat ärende framgår närmare av 9 kap. 19 § 1 p. PBF och är 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Enligt 1 kap. 7 § 1 p PBF är sanktionsarean, för en lov- eller anmälningspliktig åtgärd, brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Storleken på den byggsanktionsavgift som fastighetsägaren ska betala uppgår till sammanlagt 4 400 kronor enligt följande formel:  
 $(0,1 * 44\ 400) + (0,001 * 44\ 400 * (12\ \text{kvm} - 15\ \text{kvm} = 0))$ .

Betalning av byggsanktionsavgiften ska ske inom två månader efter delgivning av detta beslut, med stöd av 11 kap. 57 och 61 §§ PBL

### Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 3§ om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter på nytt gör sig skyldig till en överträdelse av samma slag, ska en avgift för den nya överträdelsen tas ut med dubbla det belopp som följer av detta kapitel, dock högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 10 kap. 4 § PBL krävs det slutbesked för att ta tillbyggnaden i bruk.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ta ut en byggsanktionsavgift om någon bryter mot bestämmelserna i 8-10 kap. PBL.

Enligt 11 kap. 53 § PBL framgår det att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Enligt 11 kap. 53a § PBL framgår det att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall kan sättas ned till en fjärdedel eller till hälften om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska sanktionsavgiften tas ut av ägaren till fastigheten, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen. Avgiften ska betalas senast två månader efter delgivning av beslutet om inte annat bestämts, enligt 11 kap. 61 § PBL.

Innan en byggsanktionsavgift beslutas ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig, 11 kap. 58 § PBL.

## Information och upplysning

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings- och byggnadsarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Sema Rhawi  
Bygglovhandläggare

Jelinka Hall  
Avdelningschef

## Bilagor:

Beräkning av byggsanktionsavgift

Översiktskarta

Områdeskarta

## Sändlista

Delges förslag till tjänsteskrivelse med REK + MB

Swedehouse Fastigheter AB, Box 19090, 104 32 Stockholm

Swedehouse Fastigheter AB, Regeringsgatan 82, 6tr, 111 39 Stockholm

Swedehouse Fastigheter AB, c/o Prolecta, Rosterigränd 12, 4tr, 117 61 Stockholm

## Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

### Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

### Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

### Underteckna överklagandet

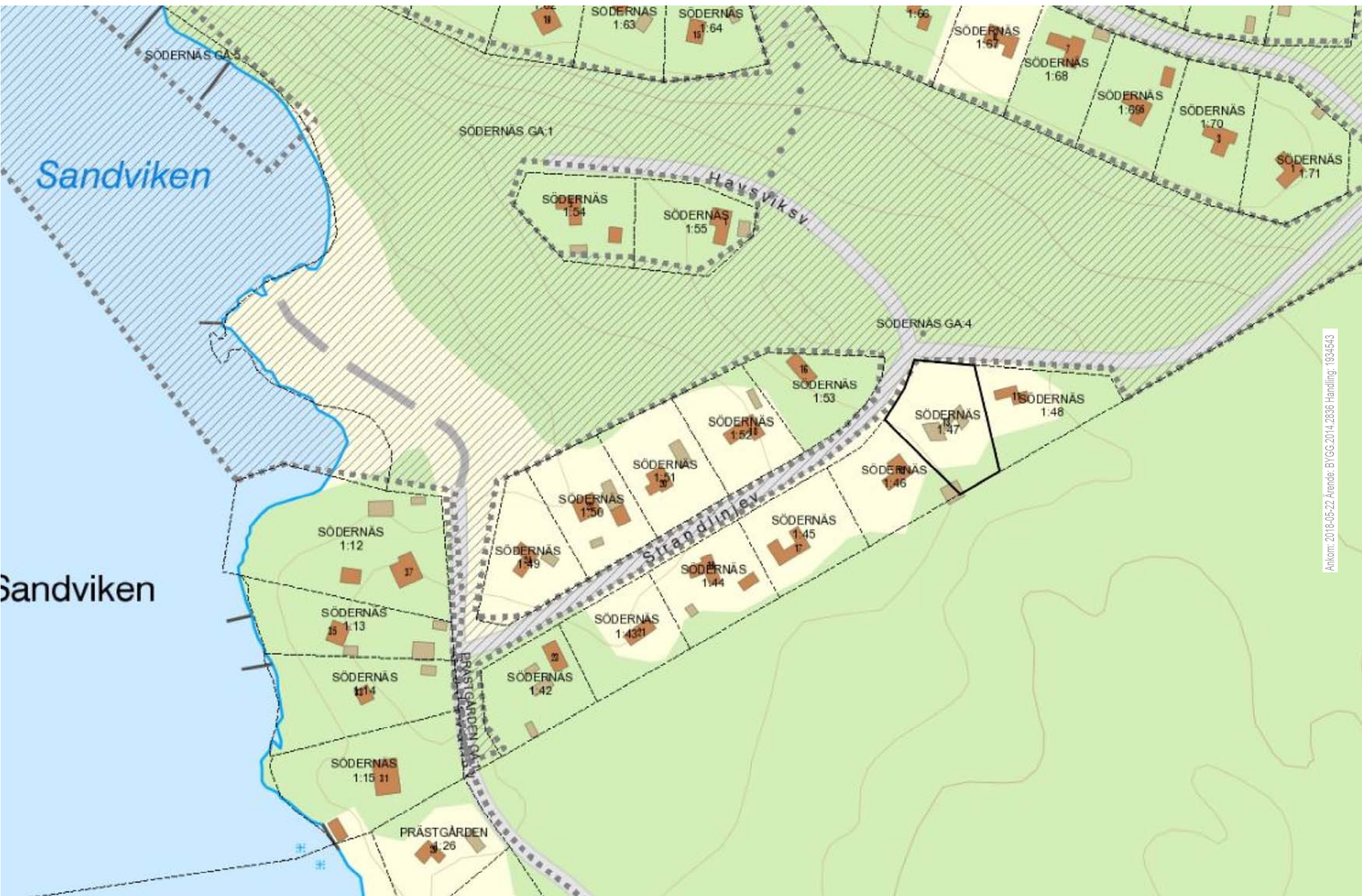
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

### Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län  
via Värmdö kommun  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden  
134 81 GUSTAVSBERG









# Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Södernäs 1:47
Bilaga nummer	1
Byggnadsnämndens diarienummer	BYGG.2014.2836

## Ärendebeskrivning

Ärende	Tagit i bruk utan slutbesked
Vad berör åtgärden?	Nybyggnad eller tillbyggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Tillbyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	En- eller tvåbostadshus
Area	12

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap 19 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter tillbyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

## Beräkning

Sanktionsarea	0
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	44 400 kr (2014)
Beräkningsgrundande formel	$(0,1 * pbb) + (0,001 * pbb * \text{sanktionsarea})$
Beräkning	$(0,1 * 44400) + (0,001 * 44400 * 0)$

**Beräknad sanktionsavgift 4 440 kr**