

Tyresö kommun  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Mikael Johansson  
Bygglovshandläggare  
0857829942  
mikael.e.johansson@tyreso.se

## **TJÄNSTESKRIVELSE**

2020-11-13

1 (6)

Diarienummer

BNS-2017-729

Byggnadsnämnden

## **Byggsanktionsavgift på Hanviken 2:28, Fyndvägen 6**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till byggnadsnämnden**

1. Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs ägarna till fastigheten X X och X solidariskt byggsanktionsavgift om 34 765 kronor för att den lovpliktiga åtgärden tillbyggnad av enbostadshus har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Byggsanktionsavgiften ska betalas till Tyresö kommun inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har vunnit laga kraft.
2. Byggsanktionsavgift: 34 765 kronor (faktureras separat)

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Joakim Forsell  
tf Bygglovschef

### **Sammanfattning**

En bygglovsansökan kom in till bygglovenheten i oktober 2017. Kort därefter kom ett brev från en granne med bilder som visade att tillbyggnaden redan var påbörjad. Bygglovärendet blev aldrig färdigt eftersom kompletta handlingar inte

kom in och därför avvisades ansökan i december 2018. Efter ett tillsynsbesök i januari 2019 meddelades fastighetsägarna att en byggsanktionsavgift skulle tas ut om rättelse inte skedde. Någon rättelse har inte skett och därför föreslår bygglovenheten att byggnadsnämnden beslutar om byggsanktionsavgift.

### **Beskrivning av ärendet**

En ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus inkom till bygglovenheten den 16 oktober 2017 i ärende BNS-2017-656. En vecka senare kom det in ett brev från en granne med bilder som visade att tillbyggnaden redan var påbörjad. Därför startades det här tillsynsärendet om olovlig tillbyggnad den 24 oktober 2017.

Det finns ett ytterligare tillsynsärende om pool och komplementbyggnad som hanteras separat i ärende BNS-2018-487.

### **Lovärendet**

Meddelande skickades ut till sökanden om att åtgärden inte skulle gå att bevilja eftersom den stred mot detaljplanens regler i och med att tillbyggnaden utgjorde en våning. Därefter skickades flera begäran om kompletteringar fram till den 6 december då lovansökan slutligen avvisades efter att bygglovsenheten inte hade fått in korrekta och kompletta handlingar. Enligt ansökan har tillbyggnaden en bruttoarea på 62 kvadratmeter. Under handläggningen av ärendet förklarade byggnadsnämndens tjänstemän att för att bygglov skulle gå att beviljas behövde ritningarna ändras så att förslaget följde detaljplanens regler om våningsantal och byggnadshöjd och där beskrevs också vilka handlingar som skulle behöva komma in för en slutlig prövning. För ett utförande som följer detaljplanens regler skulle bygglov kunna prövas.

### **Tillsynsärendet**

Tillsynsbesök genomfördes på fastigheten den 23 januari 2019. Vid besöket konstaterades att en tillbyggnad av enbostadshus påbörjats utan lov och startbesked. Besöket dokumenterades med bilder. I protokollet från tillsynsbesöket som skickades ut den 31 januari 2019 meddelades fastighetsägarna att tillbyggnaden var påbörjad olovligt och att det inte går att bevilja bygglov för den i befintligt skick eftersom den strider mot detaljplanens regler som tillåter envåningshus med inredd vind. Tillbyggnaden utgör ytterligare en våning eftersom den skapar ett utrymme som avgränsas åt sidorna av väggar, uppåt av ett tak och nedåt av ett golv och därför uppfyller kriterierna för en våning i 1 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338). En ytterligare våning är inte en sådan åtgärd som kan anses vara en liten avvikelse enligt 9 kap. 31b § plan- och bygglagen (2010:900). Bygglovenheten bedömer därför inte att det är sannolikt att ett bygglov skulle gå att bevilja i befintligt skick. För ett

annat utförande som inte innebär en våning skulle bygglov kunna prövas. I protokollet finns också en upplysning om att byggsanktionsavgift kommer att tas ut om frivillig rättelse inte sker senast den 28 februari 2019. Någon rättelse har därefter inte skett.

Observera att om rättelse inte sker efter att byggnadsnämnden har beslutat att ta ut en byggsanktionsavgift och den avgiftsskyldige har fått skälig tid att göra rättelse kan byggnadsnämnden ta ut en ny sanktionsavgift med dubbelt belopp. Det innebär att tillbyggnaden behöver tas bort eller ändras så att ett bygglov går att pröva utifrån detaljplanens regler, annars kan en ny avgift tas ut.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts.

### **Förutsättningar**

För området gäller detaljplan 65 som vann laga kraft den 12 juni 1954. Bestämmelserna för tomten är BF1v vilket innebär att det är ett område för bostandsändamål fristående hus som får uppföras i en våning med inredd vind. Byggnad får inte uppföras till en större byggnadshöjd än 4,5 meter.

### **Kommunicering av beslutsunderlag**

Förslaget till beslut har kommunicerats med sakägarna för eventuellt yttrande.

### **Motivering till det föreslagna beslutet**

#### **Överträdelse av PBL**

Åtgärden kräver bygglov. Inget bygglov för åtgärden finns i byggnadsnämndens arkiv och inget startbesked har utfärdats. Därför har en överträdelse av 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL skett.

#### **Byggsanktionsavgiften**

Eftersom en överträdelse av PBL har skett och rättelse därefter inte har vidtagits ska byggnadsnämnden enligt 11 kap. 51 § PBL ta ut en byggsanktionsavgift för åtgärden.

Byggsanktionsavgiften ska tas ut solidariskt av ägarna till fastigheten eftersom de är såväl ägare till byggnadsverket och de som fått en fördel av överträdelsen. Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek används prisbasbeloppet för år 2020 som är 47 300 kronor. Storleken på byggsanktionsavgiften bestäms i 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338) PBF. Byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat en lovpliktig tillbyggnad av enbostadshus innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005

prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea. Tillbyggnadens sanktionsarea är 47 kvadratmeter.

Det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften i föreliggande fall varför en byggsanktionsavgift om 34 765 kronor för de vidtagna åtgärderna tas ut.

## Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, ska byggnadsnämnden 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 plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 10 kap. 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om den kräver bygglov, marklov, rivningslov eller anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § PBL.

Enligt 9 kap. 2 § PBL, krävs det bygglov för nybyggnad, tillbyggnad och annan ändring av en byggnad.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift. När avgiftens storlek bestäms, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Byggsanktionsavgiftens storlek framgår enligt 11 kap. 52 § PBL av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 § PBL.

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller

3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

I 11 kap. 53 a § PBL kan utläsas att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap. 54 § PBL inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 9 kap. 2 § plan- och byggförordningen (2011:338) PBF, ska, om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får uppgå till högst 50 prisbasbelopp. En ny avgift får beslutas endast om den avgiftsskyldige har fått skälig tid att vidta rättelse.

Enligt 9 kap. 7 § första stycket punkt 1 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Uträkning sanktionsavgift  
Beslut om avvisning  
Ansökan om bygglov  
Protokoll från tillsynsbesök  
Fotobilaga

## **Upplysningar**

Handläggare för ärendet är Mikael Johansson.

Beslut i ärendet delges sökanden, fastighetsägare eller annan part genom förenklad delgivning.