



TJÄNSTESKRIVELSE  
2020-01-09

B 2016-001619

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## **EKNÄS 1:287 (BROMSVÄGEN 16) och EKNÄS 1:288 (BROMSVÄGEN 18)**

**Byggsanktionsavgift för att ha tagit fyra lägenheter i bruk innan slutbesked har utfärdats**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att byggherren Borohus AB, 16556495-4039, ska betala en byggsanktionsavgift på 32 495 kronor.

Avgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet har vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas separat.

Beslutet tas med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

### **Ärendet**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 5 juni 2017, § 2017-001382, att ge bygglov för nybyggnad av två gruppbyggda bostäder bestående av tre lägenheter i respektive byggnad placerade på fastigheterna Eknäs 1:288 och Eknäs 1:287. Marklov och bygglov gavs även för murar och parkeringsplatser. Sökande och byggherre var Love Arben Arkitektkontor AB.

Borohus AB registrerades den 23 juli 2018 som ny byggherre. Startbesked utfärdades den 23 juli 2018. Av startbeskedet framgår att byggnaderna inte får tas i bruk innan slutbesked utfärdats.

Bostadsrättsföreningen Skifferhusen blev den 24 september 2018 fastighetsägare för Eknäs 1:287 och Eknäs 1:288.

Den 16 september 2019 hölls slutsamråd på plats gällande fyra av sex lägenheter. Av protokollet framgår att det är flera handlingar som behöver lämnas in för att få slutbesked. Det framgår även att ”byggnaderna enligt startbeskedet inte får tas i bruk innan nämnden gett slutbesked eller interimistiskt slutbesked. Att ta byggnaderna i bruk innan är förenat med höga byggsanktionsavgifter.”



Den 20 september 2019 lämnade kontrollansvarig in handlingar inför beslut om interimistiskt slutbesked och meddelade den 23 oktober 2019 att brandutlåtandet har betecknats med fel fastighetsbeteckning och därför har han begärt ett nytt utlåtande som kommer att skickas in.

Bygglovenheten återkopplade den 25 oktober 2019 till kontrollansvarig och ställde flera frågor samt begärde in flera handlingar, bland annat utlåtande från tillgänglighetsakkunnig, brandskyddsdokumentation, verifiering av byggnadens specifika energianvändning. Bygglovenheten meddelade även att det krävs ett nytt slutsamråd för de två kvarstående lägenheterna. Vidare att kontrollansvarig inte lämnat in uppgift om det kommer att ges in en skiss över det området som önskas tas i bruk och hur lång tid det interimistiska slutbeskedet ska gälla.

Den 20 november 2019 hölls slutsamråd på plats för de två återstående lägenheterna. Bygglovenheten konstaterade då att fyra av lägenheterna (nummer 1, 2, 3 och 4) hade tagits i bruk. Vidare att en komplementbyggnad uppförts utan lov och en stödmur tillkommit på fastigheten Eknäs 1:288.

Ansökan om bygglov har getts in. Fråga om lov/startbesked för redan uppförd komplementbyggnad och mur samt byggsanktionsavgift för dessa åtgärder hanteras i separat ärende, se B 2019-001619.

Bygglovenheten informerade byggherren på plats vid slutsamrådet att byggsanktionsavgift kommer att tas ut för att man börjat använda lägenheterna innan slutbesked, och att det finns möjlighet att sluta använda lägenheterna för att undslippa byggsanktionsavgiften. Byggherren meddelade att det inte är möjligt att vidta rättelse.

Beslut om interimistiskt slutbesked har den 20 december 2019 utfärdats, vilket innebär att lägenheterna får tas i bruk.

## **Yttrande**

Bygglovenheten har gett byggherren tillfälle att yttra sig till senast den 24 januari 2020.

## **Skäl till beslut**

### **Överträdelse**

Det krävs slutbesked för att få börja använda byggnaderna. Det är ostridigt i ärendet att fyra av sex lägenheter har tagits i bruk innan slutbesked utfärdats. Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Att beslut om interimistiskt slutbesked har getts i efterhand är inte att likställa med rättelse enligt 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen. För att rättelse enligt denna bestämmelse ska anses ha vidtagits krävs en aktiv handling att återställa det som olovligt utförts, se Mark- och miljööverdomstolen avgörande mål nr P 7235-13. Eftersom rättelse inte har gjorts genom att sluta använda lägenheterna ska en byggsanktionsavgift tas ut.

### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha börjat använda lägenheterna anges i 9 kapitlet 18 § punkt 1 plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften är kopplat till



sanktionsarea och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kronor. Sanktionsarean är de lovpliktiga åtgärdernas bruttoarea minskad med 15 kvadratmeter.

Bruttoarea för byggnaden på Eknäs 1:287 beräknas till 313 kvadratmeter. En bostad på Eknäs 1:288 har en bruttoarea på 104 kvadratmeter.

Den sammanlagda sanktionsarean beräknas till 387 kvadratmeter (298+89).

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 32 495 kronor  $((0,3 \times 47\,300) + (0,001 \times 47\,300 \times 387))$ , se även beräkning i bilagan.

### **Vem som ska betala byggsanktionsavgiften**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att byggherren Borohus AB ska betala byggsanktionsavgiften eftersom de har begått överträdelsen i egenskap som byggherre och även får anses ha fått fördel av överträdelsen.

### **Avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen eller att sätta ned den enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 31 360 kronor.

### **Tillämpliga bestämmelser**

Av 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen får ett byggnadsverk inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked för byggåtgärder förrän byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, om nämnden inte beslutar annat.

Av 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § plan- och bygglagen följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen ska byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till att

1. 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 kunnat eller bort förutse eller kunna påverka eller,
3. vad den avgiftsskyldige gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får avgiften i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts. Vid prövningen av nedsättning ska nämnden särskilt beakta om överträdelse inte



skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Av 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen framgår att en byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med tillsynsmyndigheten.

Enligt 11 kapitlet 57 § plan- och bygglagen ska en byggsanktionsavgift tas av

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser,
2. den som begick överträdelsen, eller
3. den som fått en fördel av överträdelsen.

Enligt 1 kapitlet 7 § plan- och byggförordningen definieras sanktionsarea som den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kapitlet 1 § plan- och byggförordningen fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 9 kapitlet 18 § punkt 1 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea. Av andra stycket samma paragraf som ovan framgår att om endast en del av en byggnad tas i bruk i strid med 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen, ska det som anges i första stycket om sanktionsarea i stället avse den area som tas i bruk.

## **Bygglovenheten**

Rebecca Lord  
handläggare

Bilagor:

1. Beräkning av byggsanktionsavgiften.
2. Protokoll från slutsamråd den 16 september 2019.
3. Protokoll från slutsamråd den 20 november 2019 med bilder.

## ÖVERSIKTSKARTA

