



TJÄNSTESKRIVELSE
2020-06-01

B 2017-000483

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BJÖRKNÄS 1:942 (KOLDALSVÄGEN 6)

Byggsanktionsavgift för att påbörjat ändring av takkonstruktion utan startbesked

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att ägaren Boo Energi, 16714000-0204, till fastigheten Björknäs 1:942 ska betala en byggsanktionsavgift på 12 652 kronor.

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

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

Ärendet

Nämnden beviljade den 7 juli 2017 bygglov för yttre ändring för att ändra takkonstruktionen från platt till sadeltak på en ställverksbyggnad inom Björknäs 1:942. Sökande och byggherre är enligt ansökan Ektorps byggkonsult. Fastighetsägare är Boo Energi.

Nämnden kallade den 11 juli 2017 kontrollansvarig och sökande till tekniskt samråd. Något svar gavs inte in. Inte heller skickades det in några handlingar inför beslut om startbesked.

I februari 2020 uppmärksammade bygglovenheten att takkonstruktionen ändrats utan startbesked utfärdats och kontaktade sökande, kontrollansvarig och fastighetsägaren. Bygglovenheten har mejlat sökande, men mejladressen fungerade inte längre och ingen har ringt tillbaka efter att meddelande lämnats på telefon. Registrerad kontrollansvarig i ärendet har till bygglovenheten förklarat att han inte har anställts som kontrollansvarig och att han endast tagit fram en kontrollplan, och inte fått betalt för arbetet. Bygglovenheten har varit i kontakt med kontaktperson för fastighetsägaren, som inte hade någon kännedom om ärendet och hänvisade till Bo Energi:s VD som i sin tur förklarade att allt arbete med bygglovet skulle skötas av sökande.

Yttrande

Bygglovenheten har gett fastighetsägaren och Ektorps byggkonsult tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 15 juni 2020. Samtidigt har bygglovenheten begärt in handlingar inför beslut om startbesked. Något svar eller handlingar har inte skickats in inom föreskriven tid.

Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs bygglov för att ändra ställverksbyggnadens tak från platt till sadeltak. Det krävs även startbesked innan åtgärden får påbörjas. Att startbesked krävs framgår av bygglovsbeslutet.

Flygbilderna visar att takkonstruktionen har ändrats någon gång mellan åren 2017 och 2018. Eftersom takändringen har gjorts utan att startbesked har utfärdats har det skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat att ändra takkonstruktionen utan startbesked anges i 9 kapitlet 10 § plan- och byggförordningen (2011:338). Byggnaden är en ställverksbyggnad, och nämnden bedömer att punkt 4 i nämnda bestämmelse ska tillämpas vid beräkningen av byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiften är kopplat till den area som ändringen avser och prisbasbeloppet för år 2020. Prisbasbeloppet är 47 300 kronor. Arean som ändringen avser beräknas till 285 kvadratmeter, se nedan.



Eftersom giltigt bygglov fanns för den vidtagna åtgärden halveras byggsanktionsavgiften enligt 9 kapitlet 3a § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 12 652 kronor $((0,25 \times 47\,300) + (0,001 \times 47\,300 \times 285)) / 2$, se även beräkningen i bilagan.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Boo Energi ska betala byggsanktionsavgiften i egenskap som fastighetsägare. Ektorps byggkonsult har avregistrerats från Skatteverkets momsregister från den 13 mars 2020.



Avgiftsbefrielse och nedsättning

Nämnden bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften enligt 11 kapitlet 53 och 53 a §§ plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 12 652 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kapitlet 2 § punkt 3 c och andra stycket plan- och bygglagen krävs det bygglov för annan ändring av en byggnad än tillbyggnad om byggnaden ligger i ett område som omfattas av detaljplan, om ändringen innebär att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Av 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver

1. bygglov, marklov eller rivningslov, eller
2. en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kapitlet 8 §.

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 uppsåtligen 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 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.

Av 9 kapitlet 3 a § plan- och byggförordningen följer att en byggsanktionsavgift ska bestämmas till hälften om den avgiftsskyldige när åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden.

Enligt 9 kapitlet 10 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kapitlet 2 § första stycket 3 c och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser,
2. för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,0625 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser,
3. för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser, och
4. för en annan byggnad än de som avses i 1-3, 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Bygglovenheten

Rebecca Lord
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor:

1. Bygglovsbeslut
2. Beräkning av byggsanktionsavgiften



ÖVERSIKTSKARTA

