

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2022-11-21

B 2022-001760

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**VELAMSUND 14:74 (ÅBRODDSVÄGEN 36)****Byggsanktionsavgift för att ha rivit två byggnader innan beslutet blivit verkställbart****Förslag till beslut**

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Bostadsrättsföreningen Åbroddsvägen Öfvre, org.nr. 769640-0931, ägare till fastigheten Velamsund 14:74, ska betala byggsanktionsavgift på 13 162 kronor avseende rivning av enbostadshus.

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Bostadsrättsföreningen Åbroddsvägen Öfvre, org.nr. 769640-0931, ägare till fastigheten Velamsund 14:74, ska betala byggsanktionsavgift på 12 196 kronor avseende rivning av komplementbyggnad.

Byggsanktionsavgifterna omfattar totalt 25 358 kronor vilka ska betalas till Nacka kommun inom två månader från den dag då beslutet vann laga kraft. Faktura kommer att skickas separat.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 51, 52, 53a och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Ansökan om marklov kom in den 30 september 2022. Ansökan utökades därefter till att även omfatta rivning för två befintliga byggnader på fastigheten.

Beslut om marklov och rivningslov samt startbesked för åtgärderna gavs som delegationsbeslut den 7 oktober 2022, beslutsnummer § 2022-002606. I beslutet framgår följande under rubriken Vad händer nu?

Du har fått lov och startbesked, men du får påbörja åtgärden först när beslutet är verkställbart. Beslutet blir verkställbart när det har gått fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Påbörjar du innan beslutet är verkställbart kan en byggsanktionsavgift tas ut.

Den 19 oktober 2022 fick bygglovenheten via mejl kännedom om att markåtgärder vidtagits på fastigheten. Det är 12 dagar från beslutsdatumet och beslutet var därför inte verkställbart.

Granskad av MR



Bygglovenheten kontaktade därefter via mejl den 21 oktober 2022 fastighetsägaren som samma dag bekräftade att markarbeten påbörjats och att de har rivit de befintliga byggnaderna på fastigheten.

Fastighetsägaren har i mejl den 25 oktober 2022 förtydligat att de rivit husen som fanns på fastigheten Velamsund 14:74.

Den 28 oktober 2022 gjorde bygglovenheten besök på fastigheten och kunde konstatera att byggnaderna var rivna och att markarbeten påbörjats.

Fastighetsägaren informerades av bygglovenheten den 4 november 2022 om att byggsanktionsavgift för att ha rivit byggnaderna innan beslutet var verkställbart kommer att tas ut.

Bygglovenheten gör bedömningen att inte föreslå att ta ut byggsanktionsavgift för påbörjade markarbeten då det är svårt att avgöra om åtgärderna som vidtagits på fastigheten är lovpliktiga.

Historik

Beslut om avslag för nybyggnad av tvåbostadshus m.m. på fastighet Velamsund 14:74 togs av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i beslut § 96 den 21 september 2022 i ärende B 2022-001248. Nämnden bedömde att den ensidiga utformningen av husen i området inte uppfyllde kravet på god helhetsverkan och anpassning till stads- och landskapsbilden.

På grund av ovanstående avslagsbeslut togs beslut om marklov och rivningslov i ett delegationsbeslut den 7 oktober 2022, beslutsnummer § 2022-002606 i aktuellt ärende.

Beslut om bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus och komplementbyggnader på fastighet Velamsund 14:74 togs av Miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott i beslut § 136 den 19 oktober 2022 i ärende B 2022-001781.

Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till den 5 december 2022.

Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs rivningslov för att riva en byggnad inom planlagt område enligt 9 kapitlet 10 § punkt 1 plan- och bygglagen. Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen. Enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 41 a §, även om det inte har fått laga kraft.

I 10 kapitlet 24 § punkt 6 plan- och bygglagen framgår det att byggnadsnämnden i startbeskedet ska ange om beslutet om lov för åtgärderna inte får verkställas direkt enligt 9



kapitlet 42 a § plan- och bygglagen. I beslut om lov och startbesked från den 7 oktober 2022 framgår att åtgärden får påbörjas först när beslutet är verkställbart. Beslutet blir verkställbart när det har gått fyra veckor efter det att det har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Ärendet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar den 11 oktober 2022. Det gör att datum när åtgärderna fick påbörjas var 9 november 2022.

Fastighetsägare får i dagsläget ingen notis om när kungörelse görs i Post- och Inrikes Tidningar. De kan därför inte förväntas veta exakt när beslutet blir verkställbart. Det som tydligt framgår av beslutet är att det är minst 4 veckor till beslutet blir verkställbart. Ett beslut kan inte kungöras tidigare än det fattas. 4 veckor från beslutsdatum i aktuellt fall är 5 november 2022.

I kommunikation den 21 oktober 2022, 14 dagar efter att beslut om lov och startbesked beviljades, uppger fastighetsägaren att rivning har utförts. Den 28 oktober 2022, 21 dagar efter att beslut om lov och startbesked beviljades, gjorde bygglovenheten ett platsbesök där rivningen kunde bekräftas var utförd. Rivning av två byggnader har därmed utförts innan beslutet var verkställbart.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Rivning av byggnader går inte att rätta och en byggsanktionsavgift ska tas ut.



Foto från Streetsmart från maj 2021.



Foto taget på platsbesök den 28 oktober 2022.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat rivning innan beslutet är verkställbart anges i 9 kapitlet 15 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2022 är 48 300 kronor. Sanktionsarean är 45 kvadratmeter för enbostadshuset och 5 kvadratmeter för komplementbyggnaden.

Byggsanktionsavgiften för enbostadshuset blir 52 647 kronor $(1 \cdot 48300) + (0,002 \cdot 48300 \cdot 45)$, se även beräkning i bilaga 1.

Byggsanktionsavgiften för komplementbyggnaden blir 48 783 kronor $(1 \cdot 48300) + (0,002 \cdot 48300 \cdot 5)$, se även beräkning i bilaga 2.

Den sammanlagda byggsanktionsavgiften är 101 430 kronor.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att fastighetsägaren ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var nuvarande fastighetsägare som begick överträdelsen och har fått fördel av överträdelsen.

Avgiftsbefrielse

Nämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift med stöd av 11 kapitlet 53 § plan- och bygglagen.



Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att det finns skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen. Avgiften sätts ner på grund av att datum för när beslutet kungörs i Post- och Inrikes tidningar inte framgår tydligt av beslutet. Det blir därför svårt att veta när beslutet är verkställbart. Komplementbyggnaden är mycket enkel till sin konstruktion och knappt lovpliktig till storlek. Rivningen av byggnaderna bedöms medföra en låg omgivningspåverkan varför överträdelsen bedöms vara av mindre allvarlig art.

Hela sanktionsavgiften uppgår till 101 430 kronor. Enligt 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall 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 ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Byggsanktionsavgift har en straffrättslig karaktär varför man vid tillämpning ska vara restriktiv. I detta fall kan inte det allmänna intresset av att upprätthålla lagstiftningen anses överväga det enskilda intresset av att få ett proportionerligt beslut.

Sammantaget står avgiften inte i rimlig proportion till den överträdelse som begåtts och avgiften föreslås därför att sättas ner till en fjärdedel.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 25 358 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kapitlet 10 § punkt 1 plan- och bygglagen krävs det rivningslov för att riva en byggnad inom planlagt område.

Det krävs startbesked innan åtgärden får påbörjas enligt 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen.

Enligt 10 kapitlet 24 § punkt 6 plan- och bygglagen framgår det att byggnadsnämnden i startbeskedet ska ange om beslutet om lov för åtgärderna inte får verkställas direkt enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen. Enligt 9 kapitlet 42 a § plan- och bygglagen får ett beslut om att ge bygglov, rivningslov eller marklov verkställas fyra veckor efter det att beslutet har kungjorts enligt 41 a §, även om det inte har fått laga kraft.

Enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen ska en tillsynsmyndighet 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.

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 uppsåtligt 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.

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 15 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kapitlet 10 § plan- och bygglagen eller anmälan enligt 6 kapitlet 5 § första stycket 1, eller en åtgärd som avser en del av en sådan rivning, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kapitlet 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

1. när det gäller ett en- eller tvåbostadshus, 1 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea.



2. när det gäller en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,17 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,002 prisbasbelopp per kvadratmeter av den rivna byggnadens sanktionsarea.

Bygglovenheten

Helena Nilzén
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor:

1. Beräkning av byggsanktionsavgift, enbostadshus
2. Beräkning av byggsanktionsavgift, komplementbyggnad
3. Nybyggnadskarta
- 4-5. Mejlväxling gällande bekräftelse av rivning
6. Beslut om marklov och rivningslov samt startbesked

ÖVERSIKTSKARTA

