



TJÄNSTESKRIVELSE

2019-10-08

B 2013-000195

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

BACKEBÖL 1:386 (ENBACKEN 20)

Byggsanktionsavgift för att ha tagit komplementbyggnad i bruk innan slutbesked samt föreläggande om att vidta rättelse

Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nedan kallad nämnden) beslutar att Bostadsrättsföreningen Nackasjöstaden, 769634-7942, ägare till fastigheten Backeböl 1:386 ska betala en byggsanktionsavgift på 5 348 kronor för att ha tagit komplementbyggnaden i bruk utan slutbesked.

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

2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Bostadsrättsföreningen Nackasjöstaden, 769634-7942, att upphöra med användningen av komplementbyggnaden som permanent bostad och återgå till användningen som det beviljade bygglovets anger, komplementbyggnad. Föreläggandet ska vara uppfyllt inom fyra månader från det att detta beslut vunnit laga kraft.
3. Underlåter fastighetsägaren att vidta åtgärden enligt punkt 2 kommer de att behöva betala 150 000 kronor i vite och därefter 150 000 kronor för varje period om två månader som åtgärderna inte har utförts.

Beslutet är fattat med stöd av 11 kapitlet 20, 37, 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Ärendet

Nämnden beviljade på delegation den 1 april 2016 bygglov för nybyggnad av flerbostadshus innehållande fyra lägenheter med tillhörande komplementbyggnad och förråd, se beslut § 2016-000902. Av bygglovsritningarna består komplementbyggnaden av två våningar men där enbart det översta våningsplanet var inrett, med badrum och allrum. Varje våningsplan har en bruttoarea på 40 kvadratmeter. Startbesked för flerbostadshuset och



komplementbyggnaden beviljades den 10 maj 2017. Vid slutsamråd den 22 januari 2019 kunde det konstateras att en tillbyggnad hade utförts på flerbostadshuset. Vid bygglov för den tillbyggnaden har planlösningen för komplementbyggnaden ändrats till att övervägningen har inretts med ett kök och undervåningen med ett förråd och ett hobbyrum. En trappa har även tillkommit mellan våningarna.

Vid slutsamrådet för komplementbyggnaden kunde det konstateras att den redan var tagen i bruk. Det kunde även konstateras att den användes som permanent bostad. Vid kontakt med bostadsrättsinnehavaren så framkom det att de köpt komplementbyggnaden som en permanent enskild bostad och flyttade in i februari 2019.

En komplementbyggnad är enligt Boverket en fristående byggnad som ska vara ett komplement till huvudbyggnaden. En komplementbyggnad kan vara ett gästhus, förråd, bastu, garage eller dylikt. Den kan inte utgöra en egen enskild bostad då den inte är ett komplement till huvudbyggnaden.

Yttranden

Av 11 kapitlet 58 § plan- och bygglagen framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig.

Brf Nackasjöstaden har den 6 oktober 2019 kommit in med ett yttrande, se bilaga 2, gällande tjänsteskrivelsen daterad 2019-08-26. De har i huvudsak anfört följande. De medger att byggnaden har tagits i bruk innan slutbesked och godtar byggsanktionsavgiften. I övrigt bestrider de punkt 2. Brf Nackasjöstaden har upplåtit komplementbyggnaden som en bostadsrättslokal enligt gällande bygglov. Det menar att det är köparen som använt komplementbyggnaden för övernattnings och folkbokfört sig i den.

Brf Nackasjöstaden har begärt att bostadsrättsinnehavarna ska vidta rättelse och om detta inte sker kommer de sägas upp från lokalerna. De anser att det inte är de som olovligen använder byggnaden och att de vidtagit alla möjliga och nödvändiga åtgärder. De menar också att de kommer att fullfölja uppsägningar av bostadsrättsinnehavarna så att lokalerna inte används som bostad. Enligt yttrandet har bostadsrättsinnehavaren för Enbacken 20 blivit uppsagd för avflyttning. Brf Nackasjöstaden upplyser också att det tydligt framgått av upplåtelseavtal att det är en bostadsrättslokal.

De anser även att vitesbeloppet är för högt satt och att tiden för rättelse ska förlängas till minst 9 månader.

Skäl till beslut

Nämndens bedömning

Byggsanktionsavgift

Överträdelse

Det krävs slutbesked innan ett byggnadsverk får tas i bruk enligt 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen.



Något slutbesked för komplementbyggnaden har inte utfärdats och av slutsamråd och information från dem som bor i byggnaden framgår att den har tagits i bruk i februari 2019. Då byggnaden är tagen i bruk och inget slutbesked finns har en överträdelse av plan- och bygglagen skett. För att undgå en byggsanktionsavgift måste rättelse ske. Rättelse i detta fall är att man upphör med användandet av byggnaden och flyttar ut från den.

Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha tagit i bruk en komplementbyggnad innan slutbesked anges i 9 kapitlet 18 § plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Prisbasbeloppet för år 2019 är 46 500 kronor. Sanktionsarean är 65 kvadratmeter (80-15).

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 5 348 kronor, se beräkning i bilaga 1.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att det är fastighetsägaren, bostadsrättsföreningen Nackasjöstaden, som ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det är de som har sålt lägenheten och därmed begått överträdelsen och även fått fördel av den.

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 saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften med stöd av 11 kapitlet 53 a § plan- och bygglagen.

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 5 348 kronor.

Föreläggande

Då byggnaden har sålts och används som en permanent bostad strider användningen mot det givna bygglovet. En komplementbyggnad ska utgöra ett komplement till huvudbyggnaden och kan inte utgöra en enskild separat bostad. Byggnaden får enligt bygglovet innehålla kök och badrum men får inte användas som enskild bostad.

Av Brf Nackasjöstadens yttrande framgår att byggnaden sålts som bostadsrättslokal och inte som bostad. Hur den har sålts eller upplåtits har ingen direkt betydelse för denna fråga utan byggnaden används fortfarande som permanent bostad och inte som ett komplement till huvudbyggnaden. Om innehavarna sägs upp och flyttar eller användningen inte längre är för permanent bostad och användningen återgår till att utgöra ett komplement till huvudbyggnaden anses föreläggandet ha följts.



Att sälja byggnaden som en bostadsrättslokal är egentligen inte heller förenligt med givet bygglov då byggnaden inte används som ett komplement till huvudbyggnaden utan i stället utgör en enskild lokal som kan kräva bygglov för ändrad användning.

Ett vite ska vara ett kännbart belopp och stå i relation till den åtgärd som utförts. Nämnden anser att beloppet, som blir 37 500 kronor per månad för de fyra första månaderna är fullt godtagbart. Att det sedan ökas med det dubbla i det löpande vitet är inte konstigt då det ska vara mer kännbart.

Nämnden finner därför skäl att förelägga fastighetens ägare att upphöra med att använda komplementbyggnaden som permanent bostad och återgå till användningen som det beviljade bygglovet anger, komplementbyggnad.

Tillämpliga bestämmelser

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 20 § PBL framgår att om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom viss tid (rättelseföreläggande). Byggnadsnämnden får inte besluta om föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

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 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.

Bygglovenheten

Joel Limin
handläggare

Bilagor

1. Beräkning av byggsanktionsavgift
2. Yttrande från Brf Nackasjöstaden

ÖVERSIKTSKARTA

