

Reviderad 2020-04-15
TJÄNSTESKRIVELSE
2020-03-25

B 2020-000173

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

KUMMELNÄS 1:302 (VIKINGSHILLSVÄGEN 8)

Byggsanktionsavgift för att ha påbörjat byggnation av tvåbostadshus på fastigheten utan lov och startbesked

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Bostadsrättsföreningen Kummelnäs 100, organisationsnummer 16769635-4625, ägare till fastigheten Kummelnäs 1:302 ska betala en byggsanktionsavgift på 131 021 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

Den 13 februari 2020 kom en bygglovsansökan in till bygglovenheten om nybyggnad av ett tvåbostadshus på fastigheten Kummelnäs 1:302, se handlingar i bilaga 1. Ansökan gäller ett tvåbostadshus i två våningar om totalt 269 kvadratmeter bruttoarea samt marklov för höjning av marknivå. Den 17 mars 2020 fick bygglovenheten in ett anonymt telefonsamtal om att det pågick stora markåtgärder och sprängning av sten på fastigheten. Representanter från bygglovenheten åkte samma dag ut till fastigheten och kunde konstatera att byggnadsarbete pågick, se bilaga 2. Vid besöket fanns det inget beslut om bygglov eller marklov.

Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse och har den 14 april 2020 kommit in med ett yttrande. Sammanfattningsvis bestrider de byggsanktionsavgiften med bakgrund av att de fått en del massor av Veidekke som de sedan har planat ut för att det ska se trevligare ut samt för att få bättre plats. De menar vidare att de inte gjort några större ändringar av marknivån än 50 centimeter. Av yttrandet framkommer även att Nacka kommun ska ha stoppat bygglov på fastigheten under mer än 2 år för att en planändring har påbörjats. Yttrandet bifogas, se bilaga 6.



Skäl till beslut

Överträdelse

Det krävs bygglov för nybyggnad av tvåbostadshus enligt 9 kapitlet 2 § plan- och bygglagen. Marklov krävs för ändring av marknivån enligt 9 kapitlet 11 § plan- och bygglagen. Av rättspraxis framgår att ändring som medför att markens höjdläge ändrats med mer än 50 centimeter kräver marklov. Det krävs startbesked innan åtgärderna får påbörjas.

Vid platsbesöket den 17 mars 2020 kunde bygglovenheten konstatera att stora markåtgärder hade utförts samt att det pågick spräckning av sten. Man hade fyllt upp samt gröpt ur där grunden för huset ska gutas. De markåtgärder som har utförts kräver marklov då de är större än 50 centimeter. Vid mailkontakt med byggherren har de angett att de åtgärder som de gjort är för det tilltänkta tvåbostadshuset, se bilaga 3.

Enligt rättspraxis har Mark- och miljööverdomstolen kommit fram till att vissa förberedande åtgärder är att likställa med att byggnationen har påbörjats. Det är om åtgärder eller arbetsmoment som utförts har varit en nödvändighet för den lovsökta byggnationen samt att det är av betydelse för hur de utförda arbetsmomenten har utförts och att dessa moment ska ingå i kontrollplanen för den sökta byggnationen, se rättsfallen i bilaga 4.

Nämnden bedömer att det som framkommer i yttrandet inte ändrar bedömningen av byggsanktionsavgiften. Av platsbesöket kunde det konstateras att större markförändringar än 50 centimeter hade utförts och lovpliktiga åtgärder har därmed utförts. Av nämndens arkiv finns heller inget äldre bygglovsärende på fastigheten där bygglov har stoppats.

Lovpliktiga åtgärder och arbetsmoment har utförts på fastigheten genom att man höjt marken med syfte att placera den byggnad man ansökt om lov för. Man har även spräckt sten som stack upp där byggnaden ska placeras. Markåtgärderna kräver marklov men då de är en förberedelse och en punkt som ska kontrolleras i kontrollplanen för det ansökta tvåbostadshuset bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att byggnationen av det ansökta tvåbostadshuset har påbörjats.

Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut. Rättelse är i detta fall att återställa marken till ursprunglig nivå.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha påbörjat nybyggnad av tvåbostadshus utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 6 § 1 plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för år 2020 är 47 300 kronor. Sanktionsarean är 254 kvadratmeter (269-15).

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 131 021 kronor $((1,5 * 47300) + (0,005 * 47300 * 254))$, se även beräkning i bilaga 5.



Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Bostadsrättsföreningen Kummelnäs 100 ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen.

Avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften

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

Sammanfattningsvis beslutar nämnden att ta ut en byggsanktionsavgift på 131 021 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

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 §.

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 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.

Enligt 9 kapitlet 6 § 1 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att ha påbörjat nybyggnad av tvåbostadshus innan startbesked 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Bygglovenheten

Joel Limin
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Bilagor:

1. Handlingar ansökan om bygglov för tvåbostadshus
2. Bilder platsbesök den 17 mars 2020
3. Mailkonversation med byggherre
4. Rättsfall
5. Beräkning av byggsanktionsavgift
6. Yttrande från BRF Kummelnäs 100, kom in den 14 april 2020

ÖVERSIKTSKARTA

