



## TJÄNSTESKRIVELSE

2021-02-23

Rev 2021-03-10

B 2015-001139

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## LÄNNERSTA 1:807 (FJÄLLBRUDENS VÄG 3)

### Beslut om att vägra slutbesked, byggsanktionsavgift och vitesföreläggande om rättelseåtgärder

#### Förslag till beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att vägra att utfärda slutbesked.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Bostadsrättsföreningen Nacka Ep Fjällan, 16769630-1402, ägare till fastigheten Läennersta 1:807, ska betala en byggsanktionsavgift på
  - 3 808 kronor för en tillbyggnad.
  - 2 856 kronor för en komplementbyggnad
 Totalt blir byggsanktionsavgiften på 6 664 kronor.

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

3. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att förelägga Bostadsrättsföreningen Nacka Ep Fjällan, 16769630-1402, att ta bort komplementbyggnaden som syns på bilden nedan från fastigheten senast sex månader från att detta beslut har vunnit laga kraft.



4. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att om Bostadsrättsföreningen Nacka Ep Fjällan, 16769630-1402, inte följer föreläggandet enligt punkt 3 ska ett vite på 15 000 kronor betalas och därefter 15 000 kronor för varje månad fram tills att rättelse sker.



Beslutet är fattat med stöd av 10 kapitlet 34 § och 11 kapitlet 20, 37 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

## Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 1 april 2016 att ge startbesked för nybyggnad av en bygglovsbefriad komplementbyggnad på 25 kvadratmeter som inte är avsedd att användas som permanentbostad.

Den 1 juli 2017 begärde byggherren slutbesked. Bygglovenheten begärde den 9 juli 2017 in information om byggnadens storlek, höjd, placering och vad den används till. Bakgrunden till detta var en situationsplan som getts in. Information lämnades även om att en besiktning kan bli aktuellt.

Byggherren förklarade den 10 juli 2019 att komplementbyggnaden är 25 kvadratmeter, 4 meter hög och belägen 6 meter från båda tomtgränserna och att den används som förråd med utrustning för boende. Byggherren begärde svar om slutbesked innan augusti.

Bygglovenheten svarade den 8 augusti 2019 byggherren i huvudsak följande. Det har kommit in en situationsplan daterad den 12 september 2016 som redovisar en ny placering. En granskning har skett mellan situationsplan och startbeskedet. Placeringen avviker till sådan grad att ett nytt startbesked krävs för åtgärden. Marklinjer på fasaderna ska anpassas efter den nya placeringen. De markförändringar som har skett i samband med placeringen ska redovisas, marklinjer innan ändring av marken redovisas som befintliga och marklinjer efter ändring redovisas som nya. Byggherren uppmanades att ge in en ny anmälan med tillhörande handlingar.

Någon ny anmälan har inte getts in.

Bygglovenheten gjorde den 6 september 2019 ett besök från gata och tog vid detta tillfälle denna bild.



Fastighetsägaren har den 11 december 2020 svarat att attefallaren var tänkt som förråd när byggarna bodde på bottenvåningen, men efter konkurs behövdes inte förrådet, utan omvandlades till boendemöjlighet. De hade många samtal med lovhandläggaren.



Bygglovenheten gjorde den 11 januari 2021 ett besök från gata och kunde se att komplementbyggnaden används och att den utökats i storlek, se bilder nedan som togs vidd detta tillfälle.



## Yttrande

Fastighetsägaren har getts möjlighet att yttra sig och kom den 8 mars 2021 in med ett yttrande som finns som bilaga till denna skrivelse. Av yttrande framkommer i huvudsak detta.

De har inte haft kunskap om att skärmtaket över entrén på komplementbyggnaden är volymskapande och avser att ansöka om en 30 kvadratmeter stor komplementbyggnad och att de godtar sanktionsavgiften. De menar även att de har varit i kontakt med handläggare om den nya placeringen och att byggnaden ska ha inretts för boende istället för som ursprungligt förråd.

## Skäl till beslut

### Överträdelser

Det krävs slutbesked innan komplementbyggnaden får tas i bruk. Då komplementbyggnaden tagits i bruk utan slutbesked har utfärdats har det skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts genom att upphöra att använda komplementbyggnaden ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Aktuell komplementbyggnad har någon mellan september 2019 och januari 2021 utökats i storlek. Volymökningen kräver bygglov som en tillbyggnad. Något bygglov eller startbesked finns inte för den aktuella storleken. Det har därför skett en överträdelse av plan- och bygglagen och en byggsanktionsavgift ska därför tas ut.

Det krävs startbesked för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus att, få uppföra ett komplementbostadshus som är avsedd som en särskild bostad. Startbesked har getts för att få bygga en komplementbyggnad och är inte avsedd att använda som



permanentbostad. Då aktuell byggnad används som en bostad har det skett en överträdelse av plan- och bygglagen.

Aktuell komplementbyggnad har fått en annan placering än vad startbeskedet medger. Anledningen till placeringen anges vara att huset får en diskretare placering och ur brandsynpunkt och placeringssynpunkt blir det bättre. Oavsett anledningen till placeringen har komplementbyggnaden inte följt startbeskedet och nytt startbesked krävs för den aktuella placeringen. Det innebär även att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen.



Då det har skett flera överträdelser av plan- och bygglagen är byggnadsnämnden skyldig att pröva förutsättningarna för att ge lov/startbesked i efterhand och pröva behovet av att besluta om ingripande enligt 11 kapitlet plan- och bygglagen.

### **Vägra slutbesked och föreläggande om rättelse**

En grundläggande förutsättning för att kunna ge startbesked för en lovbefriad komplementbyggnad eller för ett komplementbostadshus är att det ska finnas ett en- eller tvåbostadshus.

Det befintliga bostadshuset har omvandlats till ett flerbostadshus innehållandes tre lägenheter. Av den anledningen är det inte möjligt att ge nytt startbesked för befintlig komplementbyggnad eller komplementbostadshus. Det saknas dessutom slutbevis för bostadshuset. Slutbevis kan inte utfärdas bland annat med hänsyn till att det finns för många lägenheter i bostadshuset, bostadshusets placering avviker från givet bygglov och villkoret att riva en byggnad har inte följts.

Dessa ovan nämnda omständigheter och mot bakgrund av förhållandena att komplementbyggnaden avviker från startbeskedet gällande placering, storlek och användningssätt medför att slutbesked inte kan utfärdas. Då startbesked saknas för befintlig komplementbyggnad och inte kan ges i efterhand behöver komplementbyggnaden tas bort. För att åstadkomma rättelse bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att föreläggandet ska förenas med löpande vite.



### Upplysning

Det finns numera möjlighet att uppföra en lovbefriad komplementbyggnad/komplementbostadshus med en storlek på 30 kvadratmeter i omedelbar närhet till ett en- eller tvåbostadshus. Det är möjligt att omvandla en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus.

Om fastighetsägaren återställer bostadshuset till ett enbostadshus och uppfyller övriga krav för att erhålla slutbevis finns det skäl att ompröva beslutet om föreläggande.

### **Byggsanktionsavgift**

#### Storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek anges i plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 kronor.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha byggt en tillbyggnad innan bygglov och startbesked har getts anges i 9 kapitlet 7§ punkt 2 plan- och byggförordningen. Sanktionsarean är 0 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 3 808 kronor  $((0,08*47600)+(0,005*47600*10))$ .

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha tagit komplementbyggnaden i bruk utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 18 § punkt 2 plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2021 är 47 600 kronor. Sanktionsarean är 10 kvadratmeter. Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 2 856 kronor  $((0,05*47600)+(0,001*47600*10))$ .

Den sammanlagda byggsanktionsavgiften beräknas till 6 664 kronor.

#### Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att fastighetsägaren ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen, begått överträdelsen och får anses även ha fått fördel av 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.

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 6 664 kronor.

### **Tillämpliga bestämmelser**

Enligt 9 kapitlet 4 a § plan- och bygglagen krävs det trots 2 § inte bygglov för att, i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus, uppföra eller bygga till en byggnad som

1. avses utgöra antingen en särskild bostad (komplementbostadshus) eller en komplementbyggnad,
2. tillsammans med övriga byggnader som har uppförts på tomten med stöd av denna





paragraf inte får en större byggnadsarea än 30,0 kvadratmeter,

3. har en taknockshöjd som inte överstiger 4,0 meter,
4. inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, och
5. i förhållande till en järnväg inte placeras närmare spårets mitt än 30,0 meter.

Av andra och tredje stycket framgår att det krävs inte heller bygglov för att ändra en komplementbyggnad till ett sådant komplementbostadshus som avses i första stycket. En åtgärd som avses i första eller andra stycket får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

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 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.

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 § första och andra stycket plan- och bygglagen framgår 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 en viss tid (rättelseföreläggande). Byggnadsnämnden får inte besluta om ett föreläggande om det har förflutit mer än tio år från överträdelsen.

Enligt 11 kapitlet 37 § plan- och bygglagen får ett föreläggande enligt 20 § förenas med vite.

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 7 § punkt 2 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kapitlet 2 § första stycket plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,08 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kapitlet 18 § punkt 2 plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för en komplementbyggnad, ett komplementbostadshus eller en annan liten byggnad, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

### **Bygglovenheten**

Rebecca Lord  
handläggare

Maria Melcher  
enhetschef

Bilagor:

1. Startbesked från den 1 april 2016.

2. Tillsynsprotokoll från den 6 september 2019.
3. Tillsynsprotokoll från den 11 januari 2021.
4. Yttrande, inkom den 8 mars 2021.

## ÖVERSIKTSKARTA

