

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2023-11-03

B 2022-001792

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**VELAMSUND 14:104 (Åbroddsvägen 5C, 5J och 5H,
tidigare Åbroddsvägen 5 C-D)****Byggsanktionsavgift för att tagit i bruk ett tvåbostadshus utan
slutbesked****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att Stjärnhöken Bygg AB, org.nr 559279-7004, ägare till fastigheten Velamsund 14:104, ska betala en byggsanktionsavgift på 30 712 kronor.

Byggsanktionsavgiften 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

Bygglov beviljades den 19 oktober 2022. Startbesked utfärdades den 22 oktober 2022. Slutsamråd hölls på fastigheten den 12 juni 2023. När bygglovet beviljades hade fastigheten adressen Bågvägen Åbroddsvägen 5 C-D, adressen sedan ändrat till Åbroddsvägen 5C, 5J och 5H.

Bygglovsenheten gjorde ett besök på plats den 13 juli 2023 eftersom exploateringsenheten hade meddelat att inflyttning har skett trots att det ännu inte finns utfärdat slutbesked eller interimistiskt slutbesked.

Vid besöket noterade Bygglovsenheten att byggherren hade beviljats separata bygglov för 7 fastigheter för att uppföra 7 tvåbostadshus och komplementbyggnader. På vissa av dessa byggnader var ingen hemma, medan det på andra var tydligt att byggnaderna redan var bebodda. Detta framgick av att byggnaderna var tydligt inredda och möblerade på entréplanet.

Den 14 juli 2023 gav Bygglovsenheten byggherren möjligheten att kommentera inkomna synpunkter. Byggherren meddelade den 25 september 2023 att:

Granskad av
Johan Hausmann

”Fastigheten togs i bruk när byggnaderna var färdiga för att kunna erhålla interimistiskt slutbesked, men det interimistiska slutbeskedet har ännu inte utfärdats på grund av att kommunen inte har hållit sin tidsplan för utbyggnad av vatten och avlopp, vilket har drabbat oss byggherrar hårt.”

Bygglovsenheten, med hänsyn till byggherrens svar, konstaterade att huvudbyggnaderna och komplementbyggnader hade tagits i bruk utan slutbesked.

Nämnden beslutade den 3 oktober 2023 att meddela interimistiskt slutbesked i efterhand.

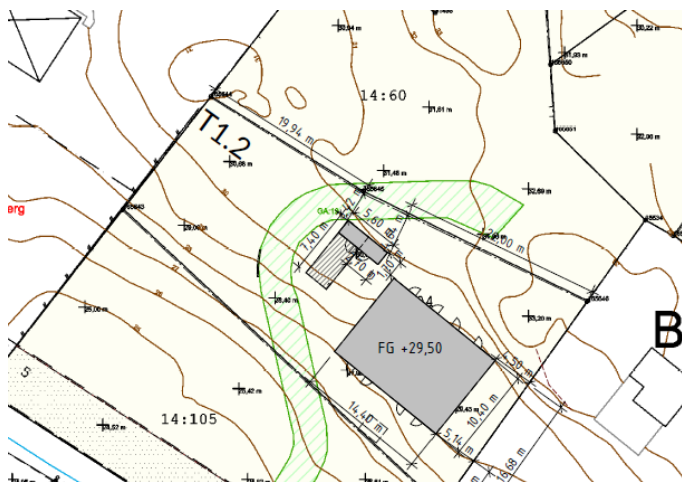
Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 20 november 2023. Inget yttrande har inkommit.

Skäl till beslut

Överträdelse

Ett byggnadsverk får 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.



Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha tagit byggnaden i bruk utan slutbesked anges i 9 kapitlet 18 § plan- och byggförordningen. Byggsanktionsavgiften är kopplat till area och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2023 är 52 500 kronor. Sanktionsarean är 285 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 30 712 kronor $(0,3*52500)+(0,001*52500*285)$, se även beräkning i bilaga 2.



Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Nämnden bedömer att Stjärnhöken Bygg AB ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var Stjärnhöken Bygg AB som var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen begick 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 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 30 712 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

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 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.

Enligt 9 kapitlet 18 § plan- och byggförordningen är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen ta nybyggnad av två bostadshus och komplementbyggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp perkvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Bygglovenheten

Ramin Shab Afrooz
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Byggherrens kommentar angående inkomna synpunkter
2. Beräkning av byggsanktionsavgift

ÖVERSIKTSKARTA

