

2024-04-29

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2024-00117

## I Tjkskr Byggsanktionsavgift för att påbörjat utvändig ändring av industrifastighet utan beslut om bygglov och startbesked

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) beslutar att PEFAB Nacka Strand AB, 16559186-6081, ägare till fastigheten Sicklaön 13:135, ska betala en byggsanktionsavgift på 35 812 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

En tillsynsanhälldan inkom till bygglovenheten den 30 november 2023. Anmälan beskrev fasadförändringar på fasad mot väster tre nya fönster och på fasad mot söder två nya dörrar.

Svar inkom den 4 januari 2024 från PEFAB Nacka Strand AB genom Johan Ridderstolpe att bolaget ansett att ändringarna kunnat göras utan bygglov. En fullmakt bifogades för Johan Ridderstolpe att företräda fastighetsägaren Peter Eriksson i ärendet.

Bygglov för nybyggnad av två hallbyggnader för kontor beviljades i ärende B 1998-0950 med beslut § D 233 med beslutsdatum den 14 juni 2001. Fastighetsbeckningen var vid den tidpunkten Sicklaön 13:87.

Besök gjordes på fastigheten den 1 februari 2024. Vid tillsynsbesöket noterade handläggaren följande vid jämförande med fasadritningar i beviljat bygglov. På fasad mot väster, våning 3 fanns tre nya fönster. På fasad mot söder, våning 1 (entréplan) var ett halvfönster ändrat till dörr och på våning 3 var ett fönster ändrat till pardörr.

Handläggaren konstaterar att fasadändringarna utförts utan beslut om bygglov och startbesked.



Bygglovenheten gav den 29 februari 2024 information till fastighetsägaren om bedömning av anmälda och utförda åtgärder, möjlighet till lov i efterhand och rättelse, byggsanktionsavgift och den fortsatta handläggningen av ärendet.

Fastighetsägaren inkom med en ansökan om bygglov och startbesked i efterhand den 28 mars 2024 i ärende nummer B 2024-000399 och avsåg därmed inte att göra rättelse.

I ärende B 2024-000399 beslutade nämnden i beslut § DL 2024-000645 med beslutsdatum den 5 april 2024 om bygglov med startbesked i efterhand.

## Yttrande

Fastighetsägaren har getts tillfälle att yttra sig över denna tjänsteskrivelse till senast den 26 april 2024. Inga synpunkter har inkommit.

## Skäl till beslut

### Överträdelse

*Genomfört utvändiga ändringar utan bygglov och startbesked.*

Det krävs bygglov för utvändig ändring av byggnad enligt 9 kap 2 § punkt 3c plan- och bygglagen.

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

Handläggaren konstaterade vid platsbesök på fastigheten den 1 februari 2024 vid jämförelse med fasadritningar i beviljat bygglov:

På fasad mot väster, våning 3 fanns tre nya fönster.

På fasad mot söder, våning 1 (entréplan) var ett halvfenster ändrat till dörr och på våning 3 var ett fönster ändrat till pardörr.

De utvändiga ändringarna har utförts utan beslut om bygglov och startbesked.

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 påbörjat utvändiga ändringar utan bygglov och startbesked anges i 9 kapitlet 10 § plan- och byggförordningen.

Byggsanktionsavgiften är kopplat till antal nya fönster och dörrar och prisbasbeloppet. Prisbasbeloppet för år 2024 är 57 300 kronor. Antal nya fönster är tre stycken och två nya dörrar.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 35 812 kronor ( $0,125 \times 57\,300 \times 5$ ) se även beräkning i bilaga 1.

#### **Vem som ska betala byggsanktionsavgiften**

Nämnden bedömer att PEFAB Nacka Strand AB, 16559186-6081 ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var PEFAB Nacka Strand AB som var fastighetsägare vid tidpunkten för 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 35 812 kronor.

#### **Tillämpliga bestämmelser**

Av 9 kapitlet 2 § punkt 3c plan- och bygglagen krävs bygglov för utvändig ändring av byggnad.

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.

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 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 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 plan- och byggförordningen (2011:338) 9 kapitlet 10 §. Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen, eller en del av en sådan ändring, och som avser en byggnads yttre utseende, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas är:

Om en åtgärd enligt första stycket avser ett fönster eller en dörr, är byggsanktionsavgiften 0,125 prisbasbelopp per fönster eller dörr som berörs.  
Förordning (2022:910).

## Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse daterad 2024-04-29
2. Beräkning av byggsanktionsavgift
3. Beslut om bygglov och startbesked i efterhand § DL 2024-000645

## ÖVERSIKTSKARTA



*Byggnaden inom den röda ringen visar aktuell byggnad inom fastigheten*

[Namn]  
[Titel]  
[Enhet]

Kerstin Starborg  
Bygglovhandläggare  
Bygglovsenheten