



TJÄNSTESKRIVELSE  
2017-08-22

B 2015-000785

Miljö- och stadsbyggnads-  
nämnden

## RÖSUNDA 9:18

Byggsanktionsavgift för att tagit tvåbostadshuset i bruk utan  
slutbesked

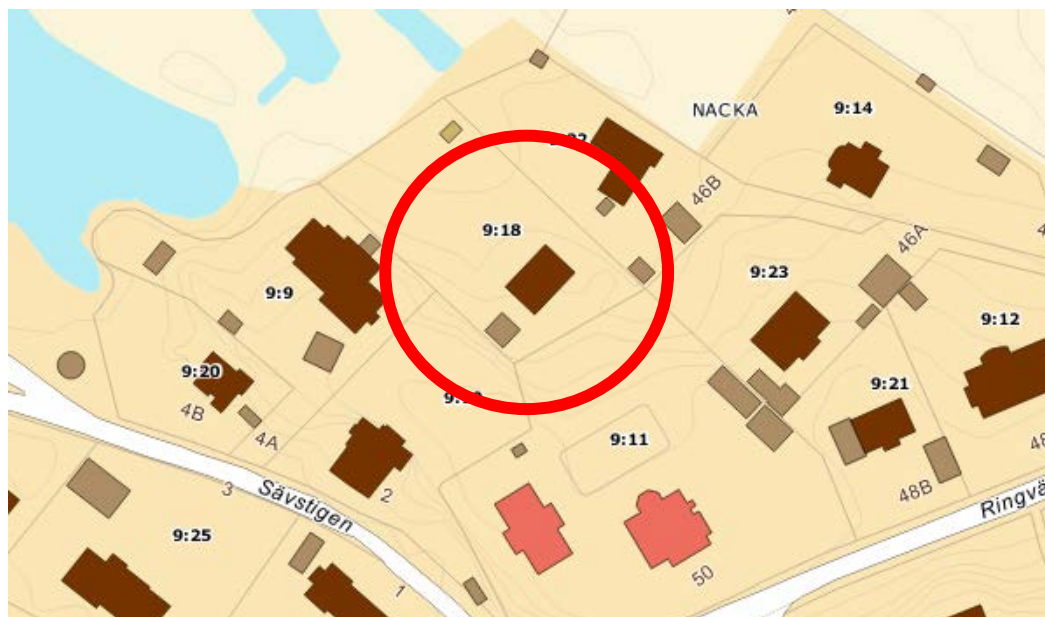
### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att fastighetsägaren Estancia Service AB, organisationsnummer , ska betala byggsanktionsavgift om 20 070 kronor med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Byggsanktionsavgiften ska betalas till Nacka kommun inom två månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft. En faktura kommer att skickas ut separat.

### Sammanfattning

Byggsanktionsavgift tas ut för att tagit tvåbostadshuset på fastigheten Rösunda 9:18 i bruk utan att slutbesked meddelats.



Granskad av

## Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 6 augusti 2015 att bevilja bygglov för nybyggnad av ett tvåbostadshus på fastigheten Rösunda 9:18.

Startbesked meddelades den 7 september 2015 för projektet.

Den 26 augusti 2016 hölls slutsamråd på plats. Av protokollet från slutsamrådet framgår bland annat följande. Det finns avvikelser från bygglovet i och med att markarbetena inte är avslutade, balkonger på fasaden mot nordväst inte är uppförda, små ändringar i fasadens utformning (skärmtak) har gjorts, ändringar av planlösningen och fönster på det översta planet inte hade barnsäkras. Byggherren ska se till att dessa fel och brister blir åtgärdade senast den 6 juli 2020. Interimistiskt slutbesked kan ges innan markarbeten och balkongbygget är färdigställt. Observera att byggnaden enligt startbeskedet inte får tas i bruk innan nämnden gett slutbesked eller interimistiskt slutbesked. Att ta byggnaden i bruk är förenat med höga byggsanktionsavgifter.

I samband med att mark- och miljödomstolen höll syn den 9 juni 2017 på fastigheten gällande ett överklagat bygglov för ett garage kunde bygglovenheten konstatera att personer flyttat in och möbler, gardiner, lampor var synliga i de båda lägenheterna i bostadshuset, se bild nedan. Företrädare för företaget informerades på plats vid synen att byggsanktionsavgift kommer att tas ut eftersom något slutbesked inte meddelats för att börja använda byggnaden och att murarna som höll på att byggas kräver bygglov. Vidare gavs informationen om markens höjdläge ändras med mer än +/-0,5 meter kräver markåtgärderna marklov.



Företrädare för företaget har den 11 augusti 2017 inkommit med svar på bygglovenhetens tjänsteskrivelse att påföra Estancia Service AB en byggsanktionsavgift om 20 070 kronor för att tagit byggnaden i bruk utan slutbesked. Företrädare för företaget har i sitt svar anförat följande. Det har tyvärr skett en missuppfattning mellan byggherre och kontrollansvarig rörande inlämnandet av handlingar för utfärdande av slutbevis. Från byggherrens sida har de förutsatt att detta skett genom kontrollansvariges försorg efter slutbesiktningen. Det blir svårt för dem att vidta rättelse i detta skedde och kan därför bara konstatera misstaget som begåtts.

## Skäl till beslut

### Förutsättningar för att ta ut byggsanktionsavgift

Det krävs bygglov, starbesked och slutbesked för att bygga och för att börja använda en byggnad. Bygglov och startbesked har beviljats för att bygga ett nytt tvåbostadshus på fastigheten Rösunda 9:18, men något slutbesked har inte meddelats.

Vid platsbesöket den 9 juni 2017 kunde representanter från bygglovenheten konstatera att det flyttat in personer i båda bostadslägenheterna och att det syntes möbler, lampor, gardiner och övriga föremål var synliga. Det innebär att byggnaden har börjats användas och att det skett en överträdelse av 10 kapitlet 4 § PBL. Fastighetsägaren har inte återställt det olovligt utförda genom att låta flytta ut möbler och personer från byggnaden. Byggsanktionsavgift ska därför tas ut enligt 11 kapitlet 51 § PBL.

### Beräkningen av byggsanktionsavgiften

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek används prisbasbeloppet för år 2017 som är 44 800 kronor.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att tagit nybyggnad av ett tvåbostadshus i bruk utan interimistiskt slutbesked eller slutbesked bestäms i 9 kapitlet 18 § punkten 1 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Byggnadsarea för tvåbostadshuset är enligt bygglovsbeslutet 163 kvadratmeter. Sanktionsarean blir därför 148 kvadratmeter (163 – 15). Byggsanktionsavgiften beräknas till 20 070 kronor ( $0,3 \times 44\,800 + (0,001 \times 44\,800 \times 148)$ ), se även bilaga.

### Avgiftsbefrielse, nedsättning av avgiften och vem som är avgiftsskyldig

Bygglovenheten konstaterar att skäl saknas för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av Estancia Service AB eftersom de är ägare och även begått och fått fördel av överträdelsen.

Mot bakgrund av ovan redovisade förhållanden föreslår bygglovenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Estancia Service AB ska betala en byggsanktionsavgift på 20 070 kronor enligt beslutsatsen.

### Bygglovenheten

Rebecca Lord, handläggare/tillsynsjurist

Bilaga: Beräkning av byggsanktionsavgift, utdrag från Boverkets hemsida.



## Tillämpliga bestämmelser

Av 10 kapitlet 4 § PBL framgår att ett byggnadsverk inte får 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 51 § PBL ska byggsanktionsavgift tas ut om någon bland annat bryter mot en bestämmelse i 8-10 kapitlet PBL.

11 kapitlet 52 § PBL anger att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av de föreskrifter som regeringen meddelat med stöd av 16 kapitlet 2 § PBL. Sådana föreskrifter finns i 9 kapitlet PBF.

Av 9 kapitlet 1 § PBF framgår att byggsanktionsavgift fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Enligt 9 kap. 18 § punkten 1 PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 4 § PBL ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Av 1 kapitlet 7 § punkten 1 PBF är sanktionsarea den area som i fråga om en lovpliktig åtgärd motsvarar brutto-eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Enligt 11 kapitlet 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

Byggsanktionsavgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att 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 har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Av 11 kapitlet 53 a § PBL framgår att en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. I andra stycket anges att vid denna prövning ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarligt art.

Enligt 11 kapitlet 54 § PBL ska en byggsanktionsavgift inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande enligt 11 kapitlet PBL har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden.

Enligt 11 kapitlet 57 § PBL ska en byggnadsavgift tas ut 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 har fått en fördel av överträdelsen.