



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-11-06

B 2017-000898

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

SICKLAÖN 145:19 (TURBINVÄGEN 7I)

Byggsanktionsavgift för att tagit skollokaler i bruk utan slutbesked

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Bostadsrättsföreningen Turbinhallen, ägare till fastigheten Sicklaön 145:19 och tillika byggherre, ska betala en byggsanktionsavgift på 189 962 kronor.

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

Besluten tas med stöd av 11 kapitlet 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), nedan förkortad PBL.

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beviljade den 27 mars 2018 bygglov för ändrad användning av kontorslokaler till skola, se beslutsnummer § 2018-000715, se bilaga 1.

Startbesked utfärdades den 9 maj 2018 för projektet. I beslutet har byggherren/sökande blivit informerad att byggnaden inte får tas i bruk innan slutbesked utfärdats.

Bygglovenheten höll den 13 augusti 2018 slutsamråd på byggarbetsplatsen tillsammans med kontrollansvarig och ombud för byggherren. Av protokollet från slutsamrådet gavs på nytt information om att byggnaden/byggnadsdelen enligt startbeskedet inte får tas i bruk innan slutbesked eller interimistiskt slutbesked utfärdats. Vidare att ta byggnaden/byggnadsdelen i bruk innan är förenat med höga byggsanktionsavgifter.

Den 27 augusti 2018 kontaktades bygglovenheten av en förälder. Föräldern, som var arkitekt, ställde bland annat frågan om bygglovets har följts eftersom vissa delar av lokalerna hade brist på solljus (bygglovenheten meddelade hen att lokalerna följer givet bygglov). Av detta telefonsamtal framkom uppgiften att skolan tagits i bruk.

Den 29 augusti 2018 skickade kontrollansvarig in handlingar inför slutbesked.

Granskad av JOELIM

Representanter från bygglovenheten gjorde den 3 september 2018 ett tillsynsbesök på platsen. Enligt personalen togs skolan i drift den 20 augusti 2018.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 oktober 2018 att utfärda interimistiskt slutbesked i efterhand. I beslutet anges följande information. Bygglovenheten har konstaterat att skolan tagits i bruk redan den 20 augusti 2018 trots att slutbesked saknades. Byggsanktionsavgift tas ut om byggnadsverkets tas i bruk utan slutbesked. Bygglovenheten kommer att skicka en tjänsteskrivelse till byggherren angående byggsanktionsavgiften.

Yttrande

Bygglovenheten har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig till den 5 november 2018 över denna tjänsteskrivelse, men har inte gett in något yttrande.

Skäl till beslut

Bedömning och motivering

Överträdelse

Det krävs slutbesked innan byggnaden får tas i bruk för skolverksamhet. Representant från bygglovenheten har den 3 september 2018 varit på plats och kunnat konstatera att skolan var i drift. Enligt personalen på plats hade skolverksamheten startat den 20 augusti 2018. Vid dessa tidpunkter fanns inte slutbesked eller interimistiskt slutbesked. Det innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. Eftersom rättelse inte har gjorts, det vill säga upphöra med skolverksamheten, ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiftens storlek

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha tagit byggnaden i bruk för skolverksamheten utan slutbesked anges i 9 kapitlet 20 § punkten 3 plan- och byggförordningen (2011:338), fortsättningsvis förkortad PBF. Byggsanktionsavgiften baseras på prisbasbeloppet för år 2018 som är 45 500 kronor och den bruttoarea som berörs av bygglovets/startbeskedet. Bruttoarean anges i bygglovsbeslutet och är 1 665 kvadratmeter. Sanktionsarean är 1 650 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 189 962 kronor ($0,05 \times 45\,500 + (0,0025 \times 45\,500 \times 1\,650)$), se beräkning i bilaga 2.

Vem som ska betala byggsanktionsavgiften

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att Bostadsrättsföreningen Turbinhallen ska betala byggsanktionsavgiften eftersom de var fastighetsägare vid tidpunkten för överträdelsen, de har även begått överträdelsen och fått fördel av överträdelsen.

Avgiftsbefrielse

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det saknas skäl att inte ta ut byggsanktionsavgift.

Nedsättning av byggsanktionsavgiften

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det saknas skäl för att sätta ner byggsanktionsavgiften.

Sammanfattningsvis beslutar miljö- och stadsbyggnadsnämnden att Bostadsrättsföreningen Turbinhallen ska betala en byggsanktionsavgift på 189 962 kronor.

Tillämpliga bestämmelser

Av 10 kapitlet 4 § PBL 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 § PBL 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 § PBL framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8 till 10 kapitlet eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av plan- och byggförordningen.

Av 11 kapitlet 52 § PBL följer att avgiftens storlek framgår av plan- och byggförordningen.

Enligt 11 kapitlet 53 § PBL 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 § PBL 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 § PBL 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 § PBL 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 § PBF 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 § PBF fastställs byggsanktionsavgiften med det prisbasbelopp som gäller det år då beslutet om avgift fattas. Byggsanktionsavgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kapitlet 20 § punkten 3 PBL är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kapitlet 4 § PBL ta en byggnad i bruk efter en ändring som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är (3.) för ett flerbostadshus, en kontorsbyggnad, en handelsbyggnad eller en byggnad för kultur- eller idrottsevenemang, 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

Bygglovenheten

Rebecca Lord
handläggare

Bilagor:

1. Beslut om bygglov.
2. Beräkning av byggsanktionsavgift.

ÖVERSIKTSKARTA

