



## TJÄNSTESKRIVELSE

2019-01-10

B 2016-000354

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

**SICKLAÖN 38:23 (TRE KRONORS VÄG 4)****Byggsanktionsavgift för att ha tagit i bruk en lägenhet innan slutbesked****Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att Brf Tre Kronors Backe (769625-5798), ägare till fastigheten Sicklaön 38:23 ska betala en byggsanktionsavgift på 77 748 kronor för att ha tagit lägenhet 21601 i bruk innan slutbesked.

Avgiften 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 för nybyggnad av två flerbostadshus om totalt 47 lägenheter på fastigheten Sicklaön 38:23 på Kvarnholmen beviljades den 18 maj 2016. Startbesked beviljades den 8 februari 2017. Bygget hade då redan påbörjats och en byggsanktionsavgift har tagits ut för det i beslut MSN § 236/2017. Bygget är indelat i 2 etapper där hus 2 ingår i den första etappen och hus 1 i den andra.

Slutsamråd för etapp 1 (hus 2) hölls den 12 februari 2018. Hus 2 består av 24 lägenheter samt del av garage med in- och utfart. Vid slutsamrådet exkluderades en lägenhet då den inte var färdigställd. Lägenheten var den översta i hus 2 med lägenhetsnummer 21601. Det interimistiska slutbesked som utfärdades den 19 februari 2018 innefattade därmed 23 lägenheter i hus 2. Dessa 23 lägenheter fick därmed tas i bruk. Lägenheten högst upp, 21601, fick inte tas i bruk och skulle enligt det interimistiska slutbeskedet hanteras i samband med etapp 2, se bilaga 1.

Vid slutsamråd för etapp 2 (hus 1 samt lägenhet 21601) upptäcktes att lägenhet 21601 redan var tagen i bruk utan slutbesked. Till lägenheten hör en takterrass som även den var tagen i

Granskad av NADHAG

bruk. Totalt är lägenheten med takterrassens brutto- och öppenarea 283 kvadratmeter stor, se bilaga 2.

Slutbesked för lägenhet 21601 har inte utfärdats än utan inväntar beslut i frågan om byggsanktionsavgift.

## **Yttranden**

Nämnden har gett fastighetsägaren tillfälle att yttra sig.

## **Skäl till beslut**

### **Nämndens bedömning**

#### **Överträdelse**

Det krävs slutbesked innan ett byggnadsverk får tas i bruk enligt 10 kapitlet 4 § plan- och bygglagen.

Vid slutsamråd för etapp 2 där lägenhet 21601 ingick upptäcktes det att den redan hade tagits i bruk. Därmed har lägenheten tagits i bruk innan slutbesked. Detta innebär att det har skett en överträdelse av plan- och bygglagen. För att rättelse enligt 11 kapitlet 54 § plan- och bygglagen ska föreligga krävs det att lägenheten töms och flyttas ut. Eftersom rättelse inte har gjorts ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kapitlet 51 § plan- och bygglagen.

#### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Byggsanktionsavgiftens storlek för att ha tagit byggnaden i bruk innan slutbesked anges i 9 kapitlet 18 § plan- och byggförordningen (2011:338). Byggsanktionsavgiften beräknas enligt följande: 0,6 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,004 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Prisbasbeloppet för år 2019 är 46 500 kronor. Sanktionsarean är 268 kvadratmeter (283-15).

Byggsanktionsavgiften blir i detta fall 77 748 kronor  $((0,6 \cdot 46500) + (0,004 \cdot 46500 \cdot 268))$ , se beräkning i bilaga 3.

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

Nämnden bedömer att Brf Tre Kronor ska betala byggsanktionsavgiften eftersom det var de 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 77 748 kronor.

## Tillämpliga bestämmelser

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.

Av 11 kapitlet 58 § plan- och bygglagen framgår att innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktar sig mot få tillfälle att yttra sig.

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.

## Bygglovenheten

Joel Limin  
handläggare

### Bilagor

1. Interimistiskt slutbesked, beslut 19 februari 2018
2. Interimistiskt slutbesked, den 18 maj 2018
3. Ritning av lägenhet 21601
4. Beräkning byggsanktionsavgift

## ÖVERSIKTSKARTA

