



Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: VÅRVINDEN 12
Ärende: **Startbesked saknas för nybyggnad av mur**
Fastighetsägaren: Bostadsrättsföreningen Storstaden

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar
att **pkt 1** – ta ut en byggsanktionsavgift om **13 385 kronor** av
fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden med organisationsnummer
769636-6652 och adress Box 1542, 183 15 Täby, för att ha påbörjat en
bygglovspliktig åtgärd innan ett startbesked har meddelats (uppförande av
mur 1 om 25,75 löpmeter)

att **pkt 2** – ta ut en byggsanktionsavgift om **13 527 kronor** av
fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden med organisationsnummer
769636-6652 och adress Box 1542, 183 15 Täby, för att ha påbörjat en
bygglovspliktig åtgärd innan ett startbesked har meddelats (uppförande av
mur 2 om 26,1 löpmeter)

att **pkt 3** – avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om
att ta ut avgiften har delgetts fastighetsägaren. Avgiften ska betalas även om
beslutet överklagas. Betalas inte avgift vid i fakturan angiven förfallodag utgår
dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) från förfallodagen tills betalning
sker.

Avgift för överklagat beslut återbetalas om beslutet upphävs i högre instans.
Avräkning ska ske mot eventuell avgift som ska utgå för den aktuella åtgärden.

att **pkt 4** – lämna anmälan utan åtgärd förutsatt att byggsanktionsavgifterna
betalas enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 5, 51, 52, 53, 53a, 54, 57, 58, 60 och 61 §§,
16 kap 7 och 12 §§, plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 9 kap 1, 12
och 17 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Bakgrund

Inledningsvis vill förvaltningen redogöra varför i tillsynsärendet beskriver bygglövsenheten bakgrund och hantering av ursprungligt bygglövsärende. Ärendet, rivning och nybyggnad av tvåbostadshus bedömdes som principiellt viktigt och därför trots att ansökan avsåg en planenlig åtgärd har ärendet tagits upp för beslut till samhällsbyggnadsnämnden.

Fastighetsägaren har förvärvat fastigheten år 2015. Fastighetsbeteckningen var vid den tidpunkten Tullinge 19:182, 19:183, 19:179 och tomtarean över 6600 m². Förvaltningen har med tanke på fastighetens storlek (den sista ursprungliga stora herrgården) och historiska och kulturhistoriska värde verkat för att bevara ursprunglig bebyggelse på fastigheten. Fastigheten, Tullinge 19:182, 19:183 och 19:179 har sammanslagits och styckats i enlighet med detaljplanen medgiven minsta tomtstorlek om 600 m² därmed har fastigheten förlorat sitt omistliga värde. Bygglövsansökningar på de tillkommande, nybildade fastigheterna har inkommit år 2017 och redovisade att fastigheterna kommer att bebyggas med likadan nybyggnad av tvåbostadshus med murar och markåtgärder. Den aktuella bygglövsansökan redovisar att murar kommer att utföras vid tomtgränsen mellan Vårvinden 13 och den aktuella fastigheten Vårvinden 12. Murarna ingick inte i startbesked som har utfärdats för nybyggnad av tvåbostadshus.



Bild 1 Utdrag från bygglövsritning

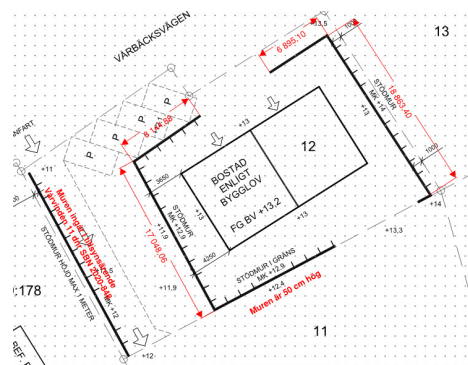


Bild 2 redovisning av tillkommande Mur 1 18,86 + 6,89 meter och mur 2 17,95+8,15 meter totalt = 51,85 löpmeter

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i samband med slutbesked upptäckt att nya murar har utförts och dessa är inte lovgivna och därmed saknar startbesked.

Fastighetsägaren har sökt bygglövs i efterhand och förvaltningen har beviljat bygglövs på delegation i ärende dnr SBN 2020-815.

Fastighetsägaren har tillskrivits med en begäran om förklaring. Svar från fastighetsägaren se bilaga 3. *(Förtydligande vad menas med att murarna utgjorde "arbetsredskap". Fastighetsägaren har utfört sprängningsarbete och undertiden sprängningen har pågått har murarna utgjorde stöd- och skyddsfunktion.)*

Bedömning

Byggnadsnämnden är skyldig att 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, PBL, eller föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen. Det innebär att om byggnadsnämnden gör bedömningen att det inte finns anledning att anta att det skett någon överträdelse ska nämnden avsluta tillsynsärendet.

Tillsynsmyndigheten är med andra ord skyldig att ta upp en fråga om påföljd eller ingripande så fort det uppkommer misstanke om att en överträdelse har skett. Skyldigheten innebär bl.a. att nämnden måste pröva huruvida de omständigheter som har framkommit genom anmälningen ska föranleda någon åtgärd eller inte.

Att uppföra en mur kräver bygglov enligt plan- och byggförordningen. Enligt plan- och bygglagen får byggnadsåtgärden inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Enligt praxis och kommunens riktlinjer är mur upp till 50 cm en bygglovsbefriad åtgärd. Mur mot fastigheten Vårviden 11 är 50 cm hög och kräver inte bygglov och start- och slutbesked.

Utifrån bygglovshandlingar framgår att de uppförda murarnas höjd på fastigheten är en meter samt att murarnas totala längd är 51,85 löpmeter. Då den bygglovspliktiga åtgärden vidtogs innan ett startbesked har beviljats och rättelse har inte vidtagits ska en byggsanktionsavgift tas ut. Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kap 12 § 1 st. 8 p. i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Beräkningen se Boverkets beräkningsmal Bilaga 2:1 och 2:2.

Rätt att ta ut byggsanktionsavgift

En byggsanktionsavgift får inte tas ut om den avgiftsskyldige inte har fått tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Förevarande tillsynsärende skapades 2020-10-12. Begäran om förklaring

skickades till fastighetsägaren 2020-10-12. Utifrån kommunikering med fastighetsägaren framgår att muren började byggas 2019. Eftersom fastighetsägaren har haft tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen har samhällsbyggnadsnämnden fogat ut byggsanktionsavgifterna.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beslutar ta ut en byggsanktionsavgift om totalt **26 912 kronor** av fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden med organisationsnummer 769636-6652 och adress Box 1542, 183 15 Täby, för att ha påbörjat en bygglövspliktig åtgärd innan ett startbesked har meddelats (uppförande av murar totalt om 51,85 löpmeter) på fastigheten VÅRVINDEN 12.

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beräkningsformulär
Svar från fastighetsägare
Gällande bestämmelser



Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Vårvinden 12
Bilaga nummer	2:1
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-847

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör andra byggnadsverk, anläggningar, skyltar och ljusanordningar samt markåtgärder
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Andra anläggningar än byggnader
Vilken typ av byggnad eller ändring berör åtgärden?	Mur eller plank
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 12 § 8 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Beräkning

Löpmeter	25,75
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * löpmeter)$
Beräkning	$(0,025 * 47300) + (0,01 * 47300 * 25,8)$

Beräknad sanktionsavgift	13 385 kr
---------------------------------	------------------

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Vårvinden 12
Bilaga nummer	2:2
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-847

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör andra byggnadsverk, anläggningar, skyltar och ljusanordningar samt markåtgärder
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Andra anläggningar än byggnader
Vilken typ av byggnad eller ändring berör åtgärden?	Mur eller plank
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 12 § 8 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

8. 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

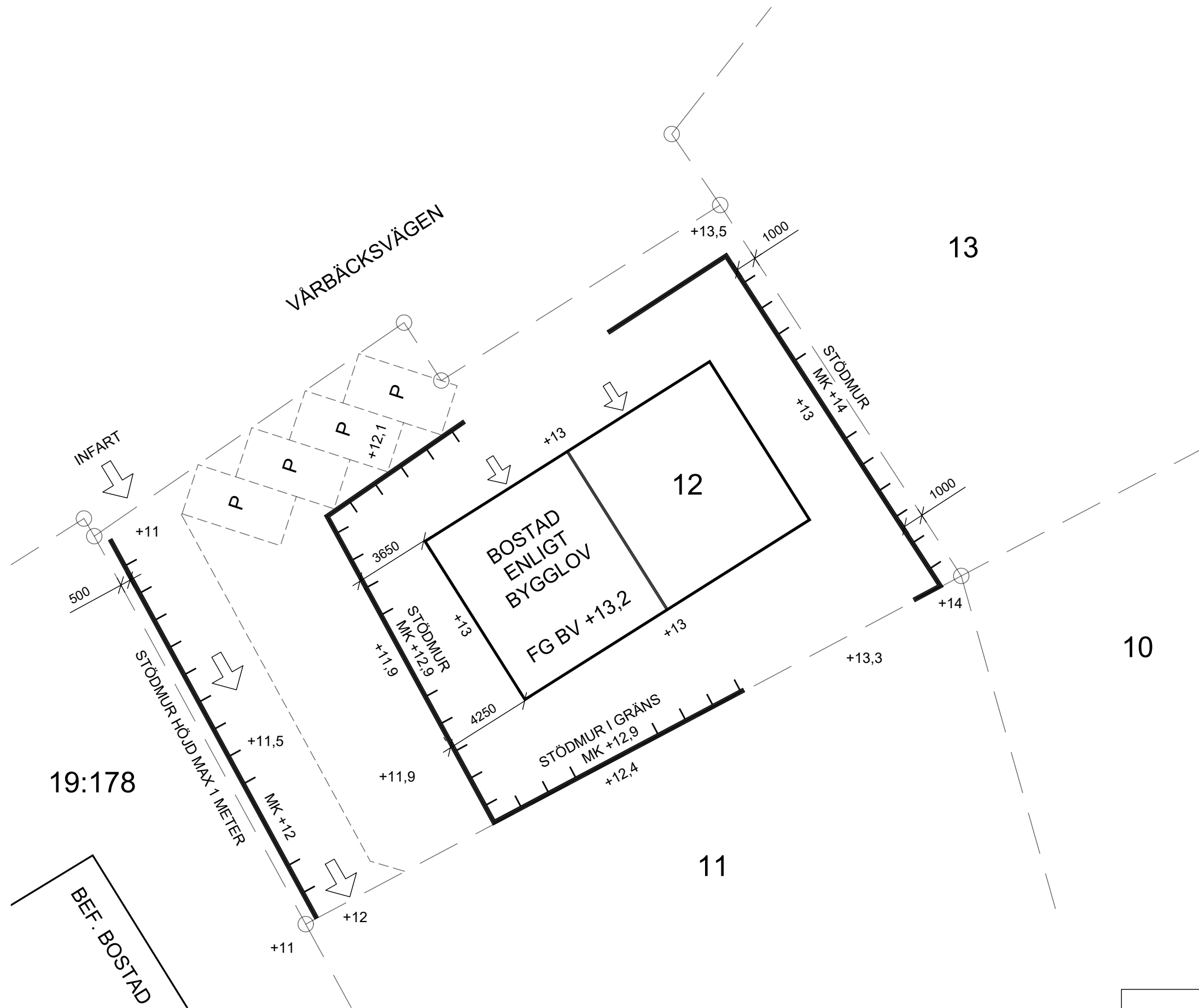
Beräkning

Löpmeter	26,1
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,025 * pbb) + (0,01 * pbb * löpmeter)$
Beräkning	$(0,025 * 47300) + (0,01 * 47300 * 26,1)$

Beräknad sanktionsavgift 13 527 kr

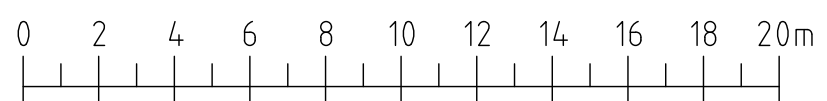
FÖRKLARINGAR :

- P : PARKERINGSPLATS
- : STÖDMUR
- MK : MURKRÖN



19:178

MARKPLANERING
1:200



10

13

11

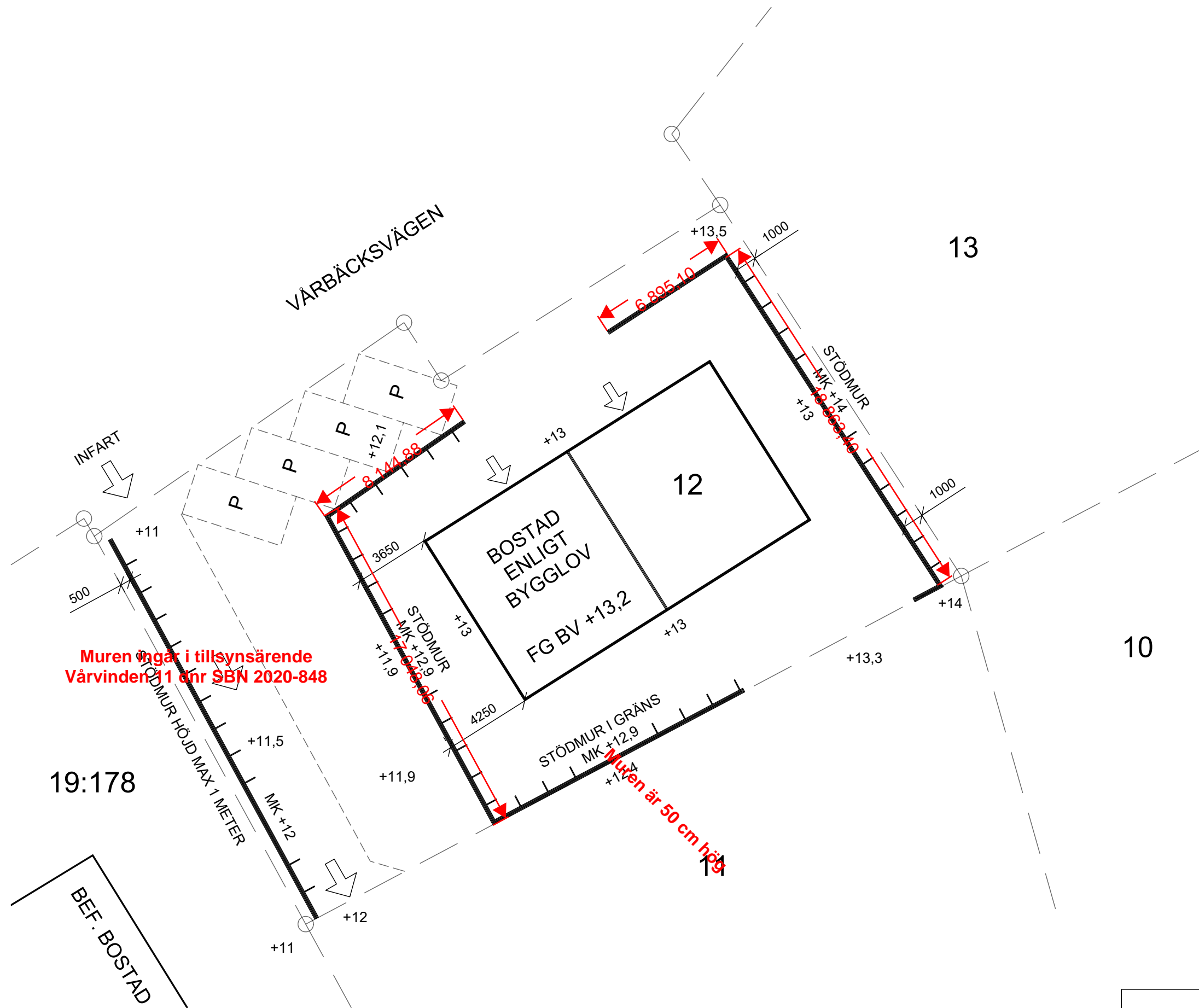
A DIVERSE REVIDERINGAR 20200803

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

GODDAS AB LARS BIERTZ		MARKLOVSHANDLING		
		VÅRVINDEN 12, TULLINGE BOTKYRKA KOMMUN		
HANDLÄGGARE		STÖDMURAR		
DATUM	SKALA	RITNINGNUMMER	ÄNDR BET	
2019-09-27	1:200 (A3)	A-20	A	

FÖRKLARINGAR :

- P : PARKERINGSPLATS
- : STÖDMUR
- MK : MURKRÖN



13

10

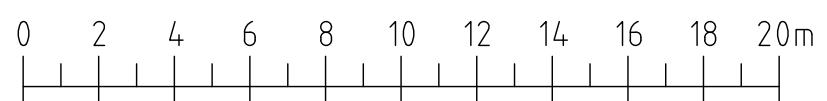
Muren ingår i tillsynsärende
Vårviden 11 dnr SBN 2020-848

Muren är 50 cm hög

19:178

BEF. BOSTAD

MARKPLANERING
1:200



A		DIVERSE REVIDERINGAR		20200803	
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM	

GODDAS AB LARS BIERTZ		MARKLOVSHANDLING			
		VÅRVINDEN 12, TULLINGE BOTKYRKA KOMMUN			
HANDLÄGGARE		STÖDMURAR			
DATUM	SKALA	RITNINGNUMMER	ÄNDR BET		
2019-09-27	1:200 (A3)	A-20	A		

Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Tumba

Dnr

SBN 2020-000851 (Vårvinden 7), mur

SBN 2020-000850 (Vårvinden 8), mur

SBN 2020-000849 (Vårvinden 9), mur

SBN 2020-000848 (Vårvinden 11), mur

SBN 2020-000847 (Vårvinden 12), mur

I egenskap av företrädare för byggherren Goddas AB och fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden får undertecknad anföras följande med anledning av samhällsbyggnadsförvaltningen i Botkyrka kommuns tillsyns i rubricerade ärenden.

1 YTTRANDE OCH FÖRKLARING

- 1.1 På fastigheterna vårvinden 8, 9, 11 och 12 har Botkyrka kommun beviljat nybyggnad av tvåbostadshus. För att skapa så god boende miljöer som möjligt har det under byggnationens blivit uppenbart att det finns ett behov av stödmurar för att uppta höjdskillnader inom fastigheterna. För att det skall vara möjligt att ställa dit dessa utan att sanna hela bygget och invänta detaljprojektering och separata lov. Har en kontakt tagits med samhällsbyggnadsförvaltningen och efterhört om krav på stödmurar, färg max höjd m.m. Alla murar har anpassats till detta. Flertalet murar är inte bygglovspliktiga eller efter färdigställande inte bygglovspliktiga. De murar som kommer att vara bygglovspliktiga har bygglov ingivits på. De följer de anvisningar som har lämnats från samhällsbyggnadsförvaltningen. Det är naturligtvis inte optimalt med

denna turordning. Det har inte varit möjligt att komma åt med vederbörliga maskiner efter att byggnaderna har färdigställts därför har dessa murar uppförts i anslutning till att byggnader som omfattas av lov har uppförts på platsen. Ett uppehålla för att invänta projektering och bygglov för murar hade blivit både kostsamt och medfört omfattande förseningar vilket medfört längre byggtid för grannar och förenade inflyttningar för de som skall flytta in i husen och som saknar annan bostad. Då bygglov för stödmurar torde erhållas för dessa murar begärs att en endast en reducerad byggnadssanktionsavgift skall uttas i ärendet.

2 VÅRVINDEN 7

- 2.1 På fastigheten vårvinden 7 är det inga murar uppförda den murens som finns är uppförd på fastighetsgräns mellan vårvinden 6 och 7 men på vårvinden 6 sida om fastighetsgräns. Vad gäller mur på Vårvinden 6 hänvisas till svar angående Vårvinden 6 i separat skrivelse till kommunen.

Stockholm den 22 oktober 2020



Lars Biertz
Advokat
0704778846
lars@goddaslaw.se

Gällande bestämmelser

Samhällsbyggnadsnämnden ska enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 11 kap 5 § ta upp frågor om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Avsikten är att ett beslut ska fattas i en anmälan vare sig en överträdelse har skett eller inte.

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för

1. nybyggnad,
2. tillbyggnad, och
3. annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att
 - a) byggnaden helt eller delvis tas i anspråk eller inreds för ett väsentligen annat ändamål än det som byggnaden senast har använts för eller enligt senast beviljade bygglov har anpassats till utan att den avsedda användningen kommit till stånd,
 - b) det i byggnaden inreds någon ytterligare bostad eller någon ytterligare lokal för handel, hantverk eller industri, eller
 - c) byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.Första stycket 3 c gäller bara om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Enligt 10 kap 5 § PBL ska byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

Enligt 11 kap 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap 2-10 § eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter.

Enligt 11 kap 52 § PBL ska byggsanktionsavgiftens storlek framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap 53 § PBL ska en 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

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.

Vid prövningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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

Enligt 11 kap 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift 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.

Enligt 11 kap 58 § PBL ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

Enligt 16 kap 12 § PBL får regeringen meddela ytterligare föreskrifter om tillsyn och byggsanktionsavgifter enligt 11 kap.

Enligt 1 kap 7 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF avses med sanktionsarea i denna förordning den area som i fråga om

1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller kombination av dessa minskad med 15 kvm, eller
2. en markåtgärd motsvara den area som åtgärden avser.

Enligt 9 kap 1 § PBF ska en byggsanktionsavgift enligt 11 kap PBL tas ut för de överträdelser och med det belopp som följer av detta kapitel. Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Prisbasbelopp för 2020 är 47 300 kronor.

Nedsättning

Avgiftsskyldigheten bygger på strikt ansvar vilket innebär att en avgift ska tas ut även för överträdelser som inte sker uppsåtligen eller av oaktsamhet (prop. 2012/13:104 sid 7). Enligt regeringens mening bör det finnas en möjlighet att sätta ned en byggsanktionsavgift. Dock får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned endast om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som hag begåtts (11 kap 53a § PBL). Regeringen anförde att vid prövning av frågan om nedsättning bör det särskilt beaktas huruvida överträdelsen har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art (prop. 2012/13:104 s. 9).

Att en överträdelse inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kan innebära att den i ett enskilt fall bedöms vara mindre allvarlig. Ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i den enskildes felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Det kan emellertid tänkas finnas situationer där personen på goda grunder gör en bedömning på egen hand men som till slut visar sig vara felaktig. Om byggnadsnämnden bedömer att den vidtagna åtgärden trots allt har utförts på ett korrekt sätt och därför inte medför någon fara för liv eller hälsa, skulle den omständigheten att överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög varför skäl för nedsättning föreligger (prop. 2012/13:104 sida 10).

Exempel på skäl som kan innebära att en överträdelse bedöms vara av mindre allvarlig art är t.ex. när överträdelsen har ett samband med att byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid (prop. sida 10).

Även en överträdelse som är av formell karaktär kan i ett enskilt fall anses som mindre allvarlig och därför motivera att en byggsanktionsavgift sätts ned. En enskild kan ha uppfört en tillbyggnad och fått ett startbesked för att påbörja byggnadsarbetena. Om tillbyggnaden har uppförts på ett korrekt sätt i enlighet med gällande byggregler och de krav i övrigt som ställs i PBL skulle kravet på slutbesked före användning kunna betraktas som en administrativ formalitet. Detta under förutsättning att tillbyggnaden har tagits i bruk på ett säkert sätt och så att slutbesiktning inte hindras. Överträdelsen i sådant fall skulle anses då vara av mindre allvarlig art vilket kan medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög (prop. sida 10).