

**Handläggare**  
Peter Hedlöf

Till  
Stadsbyggnadsnämnden

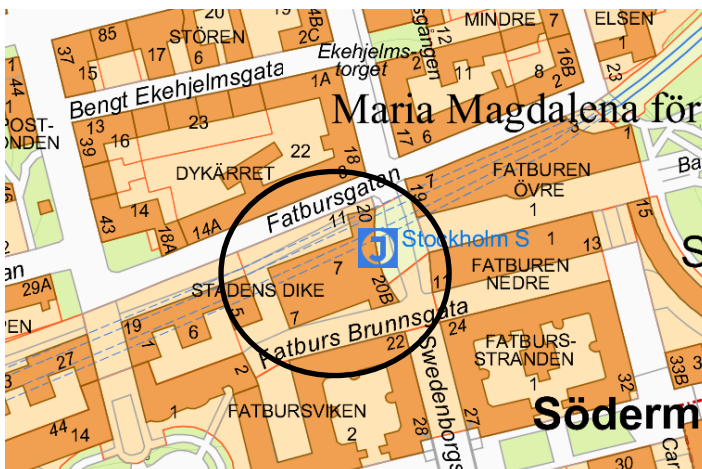
**Byggsanktionsavgift för att utan slutbesked ha tagit ändrad planlösning på plan 6; 8; 9; och 10 i bruk på Stadens Dike 7, Swedenborgsgatan 20, Södermalm**

## Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att Fastighetsaktiebolaget Stettin, (orgnr. 556018-2171) med adress Box 27197, 102 52 Stockholm som är fastighetsägare, ska betala byggsanktionsavgift om 569 319 kronor med stöd av 11 kap. 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

## Sammanfattning

Ärendet avser en ändrad planlösning i fastigheten Stadens Dike 7. Aktuell bruttoarea för anmälda åtgärder är 5 000 m<sup>2</sup> enligt ansökan. De anmälanpliktiga åtgärderna omfattar enligt ansökan ändringar av ventilationssystemet, vatten och avloppsinstallationer, väsentligt ändrad planlösning, tillägg av bärande konstruktioner och ändrat brandskydd. Detta tjänsteutlåtande behandlar byggsanktionsavgifter för ändrad planlösning inom den angivna bruttoarean som har tagits i bruk utan beslut om slutbesked.

**Stadsbyggnadskontoret**

Fleminggatan 4  
Box 8314  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

Berörd byggnad är belägen inom cirkeln.

**Ärendeinformation**

Fastighetsbeteckning:	Stadens Dike 7
Fastighetsägare:	Fastighetsaktiebolaget Stettin
Byggherre:	Fastighetsaktiebolaget Stettin, Thomas Simonson
Handläggare:	Peter Hedlöf
Beslutsfattare:	Stadsbyggnadsnämnden

**Bakgrund**

Anmälan om komplettering av bjälklag i arkad samt ny planlösning på plan 6; 8; 9 och 10 inkom till stadsbyggnadskontoret 2015-04-15. Åtgärden omfattade även ändringar av bärande konstruktion, ventilation samt brandskydd inom den angivna arean.

Startbesked och fastställande av kontrollplan meddelades 2015-10-19. I startbeskedet framgår dels att byggnadsarbete får påbörjas dels vilka handlingar som utgör slutredovisning som underlag för slutbesked.

Stadsbyggnadskontoret har i samband med handläggningen efter meddelat startbesked av ärendet avseende nya bjälklag med taklanternin, nya planlösningar i kontor konstaterat att kontorsytorna och nya bjälklag redan tagits i bruk utan att interimistiskt slutbesked eller slutbesked meddelats. Stadsbyggnadskontoret har lämnat information om att byggsanktionsavgift kommer tas ut och möjlighet finns att återställa det som är olovligt utfört för att byggsanktionsavgift inte ska tas ut.

Representant från stadsbyggnadskontoret har den 2016-09-07 i mail till kontrollansvarig kallat till slutsamråd för att bedöma slutfasen av byggprojektet och behovet av interimistiskt slutbesked för delar av lokalerna.

Stadsbyggnadskontoret har i startbesked daterat 2015-10-19 informerat om vilka anmälningar som ska göras till stadsbyggnadsnämnden. Dessa är "För stadsbyggnadsnämndens arbetsplatsbesök." samt "För stadsbyggnadsnämndens slutsamråd." samt även "När byggnadsarbetena färdigställts."

Kontrollansvarig, Lasse Brinkenklint, har uppgett till stadsbyggnadskontoret i mail den 2016-08-20 samt 2016-08-24 bl.a. att "Byggherren kommer att ta delar av byggnadsverket i bruk 2016-08-26 och är i behov av ett interimistiskt slutbesked enligt PBL 10:36."

De handlingar som kontrollansvarig skickade in hade allvarliga brister och "Utlåtande från kontrollansvarig" enligt 10:11 §, PBL, saknades helt.

Redovisningen visade därför inte att alla krav som gäller för åtgärderna enligt kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor var uppfyllda.

Interimistiskt slutbesked kunde av den anledningen inte beviljas i efterhand. Byggherren och kontrollansvarig har fått information att byggsanktionsavgift kommer tas ut för ändrad planlösning på plan 6; 8; 9 och 10 enligt ansökan som tagits i bruk utan interimistiskt slutbesked.

## **Bedömning och motivering**

### **Överträdelse av PBL**

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att ändrad planlösning på 5000 m<sup>2</sup> enligt ansökan är en anmälningspliktig åtgärd som kräver startbesked och slutbesked. Enligt lämnade uppgifter har dessa åtgärder tagits i bruk utan slutbesked. Det innebär att överträdelse har skett av 10 kap. 4 § PBL. Byggsanktionsavgift tas ut för tiden efter meddelat startbesked och innan slutbesked meddelats. Fastighetsägaren har inte återställt det olovligt utförda. Byggsanktionsavgift ska därför tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek används prisbasbeloppet för år 2018 som är 45 500 kronor.

Projektets bruttoarea har vid ansökan angetts till 5 000 m<sup>2</sup>.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att tagits lokalerna i bruk utan interimistiskt slutbesked eller slutbesked bestäms i 9 kap. 22 § pkt 3 plan- och byggförordningen (2011:338), PBF enligt formeln  $(0,05 \times PBB + (0,0025 \times PBB \times \text{sanktionsarean})) = \text{byggsank.avg.}$

Sanktionsarean = brutto- eller öppenarean – 15 m<sup>2</sup>. Sanktionsarean blir i detta fall  $5000 - 15 = 4\,985$  m<sup>2</sup>.

Sanktionsarean/berörda area blir i detta fall 4 985 kvadratmeter.

Byggsanktionsavgiften beräknas till 569 319 kronor.

### **Vem/vilka ska betala byggsanktionsavgiften**

Byggsanktionsavgiften ska tas ut av Fastighetsbolaget Stettin eftersom de är fastighetsägare och har begått överträdelsen.

### **Avgiftsbefrielse och nedsättning**

Då skäl saknas för avgiftsbefrielse och nedsättning av byggsanktionsavgiften föreslår stadsbyggnadskontoret att stadsbyggnadsnämnden beslutar att fastighetsägaren ska betala byggsanktionsavgiften på 569 319 kronor enligt beslutsatsen.

### **Gällande bestämmelser**

#### **Överträdelse av PBL**

Enligt 6 kap. 5 § 3 PBF krävs anmälan för en åtgärd vid ändring av en byggnad som innebär att konstruktionens bärande delar berörs eller att byggnadens planlösning avsevärt påverkas.

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

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

#### **Byggsanktionsavgiftens storlek**

11 kap. 52 § PBL anger att byggsanktionsavgiftens storlek framgår av de föreskrifter som regeringen meddelat med stöd av 16 kap. 2 § PBL.

Av 9 kap. 1 § PBF framgår att byggsanktionsavgift fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Av 9 kap. 22 § punkten 3 PBF framgår att byggsanktionsavgift ska tas ut efter en sådan ändring som berör de bärande delarna eller påverkar planlösningen om ändringen tas i bruk innan byggnadsnämnden gett slutbesked.

3. För en kontorsbyggnad eller en handelsbyggnad bla uppgår sanktionsavgiften till 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp/m<sup>2</sup> av den yta som ändringen avser.

Om endast en del av ändringen tas bruk ska den ianspråktagna delen utgöra beräkningsgrund för byggsanktionsavgiften.

Enligt 1 kap. 7 § PBF är sanktionsarea 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.

### Vem/vilka ska betala byggsanktionsavgift

Enligt 11 kap. 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.

## Avgiftsbefrielse och nedsättning

Enligt 11 kap. 53 § PBL ska en 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

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 kap. 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarligt art.

### Bilagor:

Anmälan inkommen till SBK den 15 april 2015.

SLUT