

**Handläggare**  
Galina Helmryd**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Utveckling av talan avseende överklagan av länsstyrelsens beslut gällande byggsanktionsavgift avseende avsevärd ändring av planlösningen på fastigheten Stadens Dike 7 i Stockholms kommun, målnr. P 7939-19.**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna yttrandet som ett förtydligande till mark- och miljödomstolen avseende nämndens överklagade beslut.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

### **Sammanfattning**

Utveckling av talan avseende överklagan av Länsstyrelsens i Stockholm beslut från den 5 november 2019 med beteckning 4034-17111-2019 gällande byggsanktionsavgift för att utan slutbesked ha tagit i bruk avsevärd ändring av planlösning på plan 6, 8, 9 och 10 på fastigheten Stadens Dike 7.

Länsstyrelsen har ändrat stadsbyggnadsnämndens beslut och beräknat byggsanktionsavgiften till 88 931 kronor.

Stadsbyggnadsnämnden anser att den byggsanktionsavgift som beslutades vid stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 31 januari 2019 § 58 på 569 319 kronor ska ändras till 464 302 kronor.

### **Ärendeinformation**

|                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| Fastighetsbeteckning: | Stadens Dike 7                 |
| Tomträttshavare:      | Fastighetsaktiebolaget Stettin |
| Beslutsfattare:       | Stadsbyggnadsnämnden           |

### **Bakgrund**

Anmälan om komplettering av bjälklag i arkad samt ny planlösning inkom till stadsbyggnadskontoret 2015-04-15. Åtgärden omfattade även ändringar av bärande konstruktion, ventilation samt brandskydd inom den angivna arean på plan 3 till 10. Som bruttoarea för projektet angavs 5000 kvm.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

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 och 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.

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."

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.

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 bedömde stadsbyggnadskontoret hade allvarliga brister och "Utlåtande från kontrollansvarig" enligt 10:11 §, PBL, saknades helt. Redovisningen visade 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 om att byggsanktionsavgift kommer tas ut för avsevärd ändrad planlösning eftersom byggnadsverket har tagits i bruk utan interimistiskt slutbesked, se bilaga 10.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 31 januari 2019 att Fastighetsaktiebolaget Stettin skulle betala byggsanktionsavgift om

569 319 kronor med stöd av 11 kap. 51, 52 och 57 §§ PBL. Se bilaga 2.

Beslutet överklagades av Fastighetsaktiebolaget Stettin till Länsstyrelsen i Stockholm. Länsstyrelsen beslutade den 5 november 2019 i ärende med beteckning 4034-17111-2019 att ändra stadsbyggnadsnämndens beslut på så sätt att byggsanktionsavgiften för fastigheten Stadens Dike 7 bestämdes till 88 931 kronor. Se bilaga 1.

Stadsbyggnadsnämnden har den 13 november 2019 överklagat Länsstyrelsen i Stockholms beslut till mark- och miljödomstolen. Stadsbyggnadsnämnden har beviljats anstånd med att utveckla sin överklagan till den 13 december 2019.

## Motivering

Länsstyrelsen har i sitt beslut från den 5 november 2019 funnit att det är ostridigt och framgår av handlingarna i ärendet att Fastighetsaktiebolaget Stettin tagit de aktuella lokalerna i bruk innan stadsbyggnadsnämnden gett slutbesked. Enligt länsstyrelsen har nämnden därmed grund i och för sig för att ta ut en byggsanktionsavgift för överträdelsen i enlighet med 11 kap. 51 § PBL. Vidare har länsstyrelsen funnit att det inte fanns skäl för att avstå från att ta ut avgift eller sätta ned den till hälften eller en fjärdedel.

Beträffande beräkningen av byggsanktionsavgift och vilken sanktionsarea som därvid ska användas menar länsstyrelsen att det är stadsbyggnadsnämnden i egenskap av tillsynsmyndighet som ska visa att det finns fog för att utgå från den ytan som nämnden använt sig av. Länsstyrelsen har funnit att nämnden (stadsbyggnadskontoret) inte närmare redogjort för sin bedömning av beräkningsgrunden. Därför gjorde länsstyrelsen bedömning att sanktionsarean ska vara den av Stettin medgivna ytan om 760 kvm minskat med 15 kvm, dvs. 745 kvm. Byggsanktionsavgiften blev då enligt 9 kap. 22 § PBF och prisbasbeloppet för 2019 som ska användas då beslutet är fattat detta år;  $0,05 \times 46\,500 + (0,0025 \times 46\,500 \times 745) = 88\,931$  kronor.

Stadsbyggnadsnämnden delar inte länsstyrelsen bedömning i beslut från den 5 november 2019 gällande beräkningsgrunden för byggsanktionsavgiften.

Stadsbyggnadskontoret hade i sitt tjänsteutlåtande utgått från den bruttoarea på plan 3 till 10 som motparten, Fastighetsaktiebolaget Stettin, angav i sin anmälan, 5000 kvm, se bilaga 3. Anmälan

omfattade följande åtgärder: komplettering av bjälklag i arkad, ändrad planlösning, installation eller väsentlig ändring av bärande konstruktion, ventilation, hiss samt brandskydd inom den angivna arean i anmälan.

Tillsammans med anmälan lämnade motparten in åtta stycken planritningar för våningsplan 3 till 10. På varje planritning markerade motparten den del av varje våningsplan som berördes av de anmälda åtgärderna, se bilaga 4. Motparten lämnade även in brandskyddsbeskrivning daterad 2015-02-20. På sida 6 (29) i brandskyddsbeskrivningen anges omfattning och begränsningar av projektet. Av brandskyddsbeskrivningen omfattas ”*publika delar samt kontorsdelar inom plan 3 (markplan) till plan 10 inklusive utrymningsvägar från berörda lokaler*”. Se bilaga 5.

Planritningarna och brandskyddsbeskrivningen tillsammans med övriga handlingar utgjorde underlag för startbesked som meddelades 2015-10-19, se bilaga 6. Starbeskedet omfattade åtgärder på plan 3 till 10.

I samband med ansökan om slutbesked lämnade motparten in åtta stycken planritningar (relationsritningar) som visar vilka åtgärder som hade utförts på varje våningsplan från plan 3 till 10, se bilaga 7. På varje planritning anges s.k. entreprenadsgräns som visar den ytan som tas i bruk. Motparten lämnade även in relationsritningar gällande ändrad ventilation, se bilaga 8. Av ritningarna framgår att byggnadens alla våningsplan (från 1 till 10) är berörda av ändringar i ventilation.

Åtgärden avsevärd ändring av planlösning bedöms i en helhet vid prövning av anmälan där det ingår prövning av brandskydd, ventilation, tillgänglighet och andra egenskapskrav. Kontoret har gjort bedömning att varje planlösning för kontorslokalerna på plan tre till tio påverkats i sin helhet eftersom även väsentligt ändrad ventilation och brandskydd för plan tre till tio ingick i anmälan. Vidare anser stadsbyggnadsnämnden att ändringar av faktiska väggar och rum varierar i omfattning men sett till helheten av kontorslokaler för plan 3 till 10 är planlösningen avsevärt ändrad på en total yta som redovisas av motparten i relationsritningarna.

För att säkerställa att de av motparten inlämnade uppgifter gällande BTA är korrekta har nämnden (stadsbyggnadskontoret) med hjälp av dataprogram TracTrix mätt den yta som markerats av motparten på relationsritningar, se bilaga 9. Hiss- och andra genomgående schakt ingår inte i den beräknade ytan.

Resultat av mätning av BTA per våningsplan har blivit följande:

Plan 3 – 782,30 kvm  
Plan 4 – 1 492,00 kvm  
Plan 5 – 1 193,44 kvm  
Plan 6 – 1 241,60 kvm  
Plan 7 – 1 326,75 kvm  
Plan 8 – 1 294,45 kvm  
Plan 9 – 1 126,40 kvm  
Plan 10 – 326,70 kvm

Total BTA för våningsplan 3 till 10 är 8 783,64 kvm.

Stadsbyggnadskontoret har i sitt tjänsteutlåtande gällande byggsanktionsavgifter utgått från den bruttoarea för hela projektet på plan 3 till 10 som motparten angav i sin anmälan, dvs 5000 kvm. Tjänsteutlåtandet omfattar dock endast plan 6, 8, 9 och 10. Efter att stadsbyggnadsnämnden har mätt den berörda bruttoarean på de inlämnade relationsritningarna för plan 6, 8, 9 och 10 kan det konstateras att arean där blir 3 989 kvm.

Av 1 kap 7 § PBF punkten 1 framgår att med sanktionsarea avses den area som i fråga om en anmälningspliktig åtgärd, i det här fallet 3989 kvm, motsvarar bruttoarea (eller öppenarea eller en kombination av dessa) minskad med 15 kvm. Stadsbyggnadsnämnden kommer därför fram till att byggsanktionsarean i målet ska uppgå till 3974 kvm (3989 - 15 kvm).

Av 9 kap. 22 § punkt 3 PBF framgår att byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § PBL ta en byggnad i bruk efter en sådan ändring som berör de bärande delarna eller påverkar planlösningen innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är enligt punkt 3, för en kontorsbyggnad 0,05 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0025 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen.

När byggsanktionsavgiftens storlek bestämdes har lagstiftaren tagit hänsyn till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Byggsanktionsavgiftens storlek för att tagit lokalerna på plan 6, 8, 9 och 10 i bruk utan interimistiskt slutbesked eller slutbesked blir då enligt 9 kap. 22 § punkten 3 PBF:

$$0,05 \times 46\,500 + (0,0025 \times 46\,500 \times 3974) = 464\,302 \text{ kronor.}$$

Byggsanktionsavgift för de i bruk tagna planen 3, 4, 5 och 7 med sammanlagd bruttoarea på 4 794 kvm kommer att hanteras i ett senare byggsanktionsavgiftsbeslut. I beslutet kommer då den sammanlagda byggsanktionsavgiften för överträdelserna beaktas så att det totala beloppet för byggsanktionsavgifterna inte överstiger 50 prisbasbelopp i enlighet med 9 kap. 2§ PBF.

Enligt 11 kap 57 § punkten 1 och 2 PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser eller den som begick överträdelsen. Av 1 kap 5 § PBL framgår att om en fastighet har upplåtits med tomträtt, ska det som sägs i denna lag om fastighetsägaren eller fastigheten tillämpas på tomträttshavaren eller tomträtten. I tidigare handlingar i målet har Fastighetsaktiebolaget Stettin (org.nr 556018-2171) benämnts som fastighetsägare. Stadsbyggnadsnämnden kan konstatera efter att ha tittat i fastighetsregistret att Fastighetsaktiebolaget Stettin är tomträttshavare till Stadens Dike 7 och inte fastighetsägare. Fastighetsaktiebolaget Stettin som är tomträttshavare likställs dock i PBLs mening (1 kap 5 § PBL) med fastighetsägare. Stadsbyggnadsnämnden gör därför en justering av denna utveckling av talan gällande benämning av den i och för sig rätta adressaten (Fastighetsaktiebolaget Stettin) från fastighetsägare till tomträttshavare.

Justeringen ändrar inte stadsbyggnadsnämndens bedömning angående vem som byggsanktionsavgiften ska ställas till, dvs. till Fastighetsaktiebolaget Stettin. Det är endast benämningen på adressaten som är felaktig. I stadsbyggnadsnämndens beslut med tjänsteutlåtande framgår att byggsanktionsavgiften ska riktas mot bolaget med stöd av 11 kap 57 § punkterna 1 och 2 PBL. Stadsbyggnadsnämnden bedömer därmed att Fastighetsaktiebolaget Stettin som begått överträdelsen fortfarande är rätt adressat att rikta byggsanktionsavgiften mot trots tidigare felaktiga benämning som fastighetsägare.

Sammanfattningsvis anser stadsbyggnadsnämnden att stadsbyggnadsnämndens beslut om byggsanktionsavgift på 569 319 kronor från den 31 januari 2019, § 58, ska ändras så att byggsanktionsavgiften ska uppgå till 464 302 kronor.

## **Bilagor**

1. Länsstyrelsens beslut från den 5 november 2019 med beteckning 4034-17111-2019 gällande överklagande av byggsanktionsavgift för byggnadsåtgärder på fastigheten Stadens Dike 7 i Stockholms kommun.

2. Stadsbyggnadsnämndens beslut om byggsanktionsavgift från den 31 januari 2019, § 58.
3. Tjänsteutlåtande byggsanktionsavgift för att utan slutbesked tagit i bruk en avsevärd ändring av planlösningen på plan 6, 8, 9 och 10 på fastigheten Stadens Dike 7 i Stockholms kommun.
4. Planritningar, 8 stycken, daterade 2015-02-20.
5. Brandskyddsbeskrivning daterad 2015-02-20.
6. Startbesked daterat 2015-10-19.
7. Planritningar (relationsritningar), 8 stycken daterade 2017-04-10.
8. Relationsritningar, ventilation, 61 stycken, daterade 2015-02-20.
9. Skärmbilder från TracTrix som visar BTA för plan 3 till 10.
10. Slutbesked daterat 2018-04-04

SLUT