

Enheten för överklaganden
Göran Wirdéus

Datum
2019-11-05

Beteckning
4034-17111-2019

Fastighetsaktiebolaget Stettin
Ombud:
Advokat Johannes Holmgren
Landahl Advokatbyrå
Box 19143
104 32 Stockholm

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad
Box 8314
104 20 Stockholm

Överklagande av beslut om byggsanktionsavgift avseende fastigheten Stadens Dike 7 i Stockholms stad

Beslut

Länsstyrelsen ändrar det överklagade beslutet på så sätt att byggsanktionsavgiften ska tas ut med 88 931 kronor.

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad har den 31 januari 2019 med stöd av 11 kap. 51, 52 och 57 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, beslutat ta ut en byggsanktionsavgift om 569 319 kronor av Fastighetsaktiebolaget Stettin för att utan slutbesked ha tagit väsentligt ändrad planlösning i bruk utan slutbesked på fastigheten Stades Dike 7.

I tjänsteutlåandet anför stadsbyggnadskontoret följande.

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.

Representant från stadsbyggnadskontoret har 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.

BESLUTDatum
2019-11-05Beteckning
4034-17111-2019

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 har uppgett till stadsbyggnadskontoret i mail 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.

Överträdelse av PBL

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att ändrad planlösning på 5 000 kvm enligt ansökan är en anmälningspliktig åtgärd som kräver startbesked och slutbesked. Enligt lämnade uppgifter har dessa åtgärder tagit 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 kvm.

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

Sanktionsarean = brutto- eller öppenarean – 15 kvm. Sanktionsarean blir i detta fall $5\,000 - 15 = 4\,985$ kvm.

Byggsanktionsavgiften beräknas till 569 319 kronor

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.

BESLUTDatum
2019-11-05Beteckning
4034-17111-2019

Fastighetsaktiebolaget Stettin överklagar stadsbyggnadsnämndens beslut och anför sammanfattningsvis följande.

Bakgrund

Stettin har under 2015 skickat in en anmälan till kommunen om ”Nya bjälklag i arkad med taklanternin, nya planlösningar i kontor”, rörande fastigheten Stadens Dike 7 på Södermalm.

Fastigheten, som inrymmer Södra station, bestod tidigare av två avskilda lokalutrymmen, ett i den norra byggnadskroppen och ett i den södra. Utrymmena var avskilda av den arkad som löper rakt igenom byggnaden, från den östra entrén mot Swedenborgsgatan till byggnadens västra sida.

För en illustration av projektet, se bilaga 1 (där ritningen till vänster visar planlösningen före och den till höger planlösningen efter åtgärden). Sammanlagt rör det sig om ca 951 kvm som berörs av tillkommande bjälklag och ny planlösning. I byggnadens övriga delar har man endast utfört mindre renoveringsarbeten, t.ex. förbättring av ytskikt, som inte har föranlett någon anmälan till kommunen.

Av protokollet från tekniskt samråd framgår att inflyttning ska ske etappvis och att interimistiska slutbesked därför kommer behöva utfärdas. Vidare står vad som krävs för att erhålla ett sådant interimistiskt slutbesked.

Kommunen meddelade startbesked 2015-10-16 och arbetena påbörjades en tid efter detta. I startbeskedet beskrivs även omfattningen av sökta åtgärder och det framgår att det är överbyggnaden ovanför huvudentréerna som avses med anmälan.

Kommunens agerande

För Stettins del har det varit väldigt svårt att få kontakt med kommunens handläggare i ärendet, vilket har medfört stora bekymmer när fråga har varit om slutbesked, såväl interimistiska som slutligt. Nedan följer en kronologisk redogörelse av händelseförloppet. (Utelämnat av länsstyrelsen)

Stettin har med ett undantag (då kontrollansvarigs intyg visade sig saknas) uppfyllt villkoren för interimistiskt slutbesked för samtliga de hyresgäster som flyttat in i lokalerna och man har också ansökt om interimistiskt slutbesked för samtliga hyresgäster. Kommunen säger att det fanns ”allvarliga brister” i materialet men vad det är för brister har de aldrig preciserat. Stettin bestrider att så skulle vara fallet. Beträffande den OVK som inledningsvis inte var godkänd ska noteras att det för ett interimistiskt slutbesked inte krävdes en godkänd OVK utan endast att man redovisade ”intyg grundflöden ventilation”, vilket också gjordes.

På grund av kommunens underlåtenhet att återkomma till Stettin efter att de ansökt om interimistiska och slutligt slutbesked, finns det skäl att helt underlåta att ta ut byggsanktionsavgiften. I vart fall finns det skäl att sätta ned avgiften till hälften eller till en fjärdedel. Stettin har gjort vad som ankommer på dem och har ansökt om att få slutbesked. Frågan om slutbesked ska enligt 10 kap. 37 § PBL handläggas skyndsamt just för att undvika en sådan situation som har uppstått här.

BESLUTDatum
2019-11-05Beteckning
4034-17111-2019*Beräkning av avgiftens storlek*

I den tjänsteskrivelse som nämndens beslut grundar sig på anges att bruttoarean för aktuella åtgärder skulle vara 5 000 kvm. Detta är dock helt felaktigt. Nämnden synes härvid ha utgått från den sammanlagda våningsarean för byggnaden, vilket inte är en korrekt sanktionsarea.

Enligt 9 kap. 22 § första stycket 3 PBF ska byggsanktionsavgiften baseras på det antal kvadratmeter som berörs av ändringen. I andra stycket samma paragraf anges att om endast en del av en byggnad tas i bruk i strid mot reglerna i 10 kap. 4 § PBL ska det som anges i första stycket om sanktionsarea stället avse den area som tas i bruk.

Den totala yta som berörs av aktuell ändring - dvs. av nya bjälklag och ny planlösning för kontor - omfattar 951 kvm, fördelat på byggnadens samtliga våningsplan. Den totala yta som tagits i bruk utan slutbesked, dvs. på våningsplanen 6, 8, 9 och 10, omfattar 760 kvm. I enlighet med andra stycket i nämnt lagrum är det således denna area som en byggsanktionsavgift ska baseras på, för det fall den alls ska tas ut.

Motivering*Tillämpliga lagrum m.m.*

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i bland annat 8–10 kap., ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

Av 11 kap. 53 § PBL framgår att en byggsanktionsavgift ska 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 den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sin skyldighet, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Enligt 11 kap. 53 a § PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid sådan 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 allvarlig art.

Länsstyrelsens bedömning

Det är ostridigt och framgår av handlingarna i ärendet att Fastighetsaktiebolaget Stettin tagit de aktuella lokalerna i bruk innan stadsbyggnadsnämnden gett slutbesked. Nämnden har därmed grund i och för sig för att ta ut en byggsanktionsavgift för överträdelsen i enlighet med 11 kap. 51 § PBL. Frågorna i ärendet är då

BESLUTDatum
2019-11-05Beteckning
4034-17111-2019

om det finns skäl att med stöd av 11 kap. 53 § PBL inte ta ut någon avgift eller med stöd av 11 kap. 53 a § PBL sätta ned avgiften samt vilken sanktionsarea som ska läggas till grund för beräkning av byggsanktionsavgiften om den ska tas ut.

Utifrån vad som framgår av överklagandet förefaller kontakterna mellan Stettin och stadsbyggnadskontoret inte ha flutit på såsom Stettin har önskat men länsstyrelsen anser det inte visat att hela ansvaret för detta bör läggas på kontoret. Vidare är det för länsstyrelsen oklart vilka brister som förelegat och utgjort hinder för interimistiskt slutbesked. Stettin får som professionell aktör antas vara väl insatt i bestämmelserna om krav på slutbesked och konsekvenserna av att ta iordningställda ytor i bruk utan slutbesked. Även om stadsbyggnadskontoret har ansvar för handläggningen av ärendet är det Stettins ansvar att inlämnade handlingar och uppgifter uppfyller de krav som exempelvis ställs för interimistiskt slutbesked. Länsstyrelsen finner att Stettin inte i tillräcklig utsträckning har visat att omständigheterna är sådana att de utgör 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 är det stadsbyggnadsnämnden i egenskap av tillsynsmyndighet som ska visa att det finns fog för att utgå från den ytan som nämnden använt sig av. I det avseendet finner länsstyrelsen att nämnden (stadsbyggnadskontoret) inte närmare redogjort för sin bedömning trots att Stettin i yttrande över tjänsteutlåtandet ifrågasatt den beräkningsgrunden. Vid angivna förhållanden finner länsstyrelsen att sanktionsarean ska vara den av Stettin medgivna ytan om 760 kvm minskat med 15 kvm, dvs. 745 kvm. Byggsanktionsavgiften blir då enligt 9 kap. 22 § PBF och prisbasbeloppet för 2019 som ska användas då beslutet är fattat detta år; $0,005 \times 46\,500 + (0,0025 \times 46\,500 \times 745) = 88\,931$ kronor. Det överklagade beslutet ska således ändras i enlighet med detta.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av länsjurist Göran Wirdéus.

Information om hur länsstyrelsen hanterar personuppgifter finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd

BESLUT

Datum
2019-11-05

Beteckning
4034-17111-2019

Bilaga**Hur man överklagar länsstyrelsens beslut*****Vart beslutet överklagas***

Länsstyrelsens beslut överklagas skriftligen till Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt.

Var överklagandet inlämnas

Skrivelsen med överklagandet ska inlämnas/skickas till länsstyrelsen och inte till mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Skrivelsen måste ha kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan Ert överklagande inte tas upp till prövning. Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska Ni

- tala om vilket beslut Ni överklagar, till exempel genom att ange ärendets nummer (diarienumret) samt
- redogöra för hur Ni anser att beslutet ska ändras.
- Ni bör också redogöra för varför Ni anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.
- Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.
- Behöver Ni veta mer om hur Ni ska gå till väga, så ring eller skriv till länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.

Underteckna överklagandet

Er skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också person/organisationsnummer och postadress samt telefonnummer där Ni kan nå dagtid och gärna e-postadress.