

Diarienummer: BMK 2024-000409  
Handläggare: Christofer Mattsson, Byggnadsinspektör

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Tillsyn av olaga bygge av en komplementbyggnad

### Förslag till beslut

Bygg- och miljönämnden föreslås besluta

1. Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap. 6 § punkt 2, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra Miljö Humana AB, organisationsnummer 16559032–7549, ägare av fastigheten Edeby 2:33 och byggherre av ärendet, en byggsanktionsavgift om 26 071 kronor avseende att byggnation enligt ärende BMK 2023–000292 påbörjats utan startbesked.
2. Avgifterna ska betalas till Knivsta kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

### Sammanfattning av ärendet

Ärendet handlar om byggsanktionsavgift för en överträdelse av plan- och bygglagen inom fastigheten Edeby 2:33. Överträdelsen som skett är att man påbörjat byggnation för en komplementbyggnad utan startbesked. Ärendet startades då bygg- och miljönämnden upptäckte att en överträdsels skett via ett besök i närområdet.

### Beskrivning

Ansökan om lov för nybyggnad av komplementbyggnad inom fastigheten Edeby 2:33 inkom 2023-07-06 och beviljades 2023-08-25. Tekniskt samråd i ärendet hölls 2023-09-15 där byggherren meddelades om vilka komplettering som krävs för att ett startbesked ska kunna meddelas.

2024-10-09 genomförde bygg- och miljönämnden ett tillsynsbesök på fastigheten då uppgifter inkommit om att byggnation pågår. Vid besöket dokumenterades att stomresning av byggnaden pågår.

2024-10-10 meddelades startbesked i bygglovsärende BMK 2023–000292 efter att handlingar inkommit utifrån att tillsynsärendet startade.

#### Kommunicering i ärendet

En begäran om förklaring skickades den 9 oktober till fastighetsägaren tillika byggherre i ärende BMK 2023–000292.

Den ansvariga har getts tillfälle att yttra sig. Yttrande inkom 2024-11-16 där de redogör tidsaspekter för ärendet samt att de vädjar till nämnden att inte ta ut en avgift då de feltolkat deras bygglov.

#### Motiv

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska bygg- och miljönämnden 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 PBL.

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan bygg- och miljönämnden gett startbesked om åtgärden kräver bygglov.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet. Under vissa förutsättningar behöver avgiften inte tas ut enligt 11 kap 53 § andra stycket PBL. Enligt 11 kap. 53 a § PBL får avgiften sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften i det enskilda fallet är oproportionerlig.

Enligt 9 kap 3a § PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut på grund av att den avgiftsskyldige har påbörjat en åtgärd eller en del av en åtgärd innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar den åtgärden eller delen, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen (2010:900) i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas, ska avgiften bestämmas till hälften av det belopp som annars följer av detta kapitel om den avgiftsskyldige när åtgärden eller delen påbörjades

1. hade fått bygglov för åtgärden, eller
2. hade fullgjort skyldigheten att anmäla åtgärden.

Enligt 11 kap. 53a § PBL får avgiften i det enskilda fallet sättas ned om den inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövning om avgiften ska

sättas ned ska det enligt paragrafens andra stycke särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 58§ PBL ska tillsynsmyndigheten ge den som anspråket riktas emot tillfälle att yttra sig. En byggsanktionsavgift får inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en åtgärd utan startbesked gällande nybyggnad av komplementbyggnad tas ut enligt beräkning i 9 kap. 6 § 2 p PBF.

Byggsanktionsavgiftens storlek regleras i PBF. Avgiftens storlek utgår från en sanktionsarea och fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller när beslutet fattas. Med sanktionsarea avses den area som motsvarar brutto- eller öppnarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

Vid beräkningen av byggsanktionsavgiftens storlek har prisbasbeloppet för år 2024 som är 57 300 kronor använts.

Enligt 11kap 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,
3. eller den som har fått en fördel av överträdelsen.

**Bygg- och miljönämnden, BMN, gör bedömningen att:**

Start av byggnationen i ärende BMK 2023–000292, nybyggnad av komplementbyggnad har påbörjats innan bygg- och miljönämnden meddelat startbesked. Giltigt bygglov finns för åtgärden men startbesked har inte meddelats.

***Byggsanktionsavgift***

Byggsanktionsavgift riktas mot fastighetens ägare tillika byggherre i ärende BMK 2023–000292.

Sanktionsarean är: 132 kvadratmeter.

Nedsättning av byggsanktionsavgiften till hälften görs enligt 9 kap 3a§ PBF då bygglov för åtgärden finns. Den avgiftsskyldige ska därför betala en byggsanktionsavgift på 26 071 kronor då den totala avgiften för överträdelsen utan giltigt bygglov uppgår till 52 142 kronor.

Ytterligare nedsättningar bedöms inte tillämpligt utifrån gällande rättspraxis.

Utifrån inkommit yttrande anser bygg- och miljönämnden att byggherren har det fulla ansvaret att se till att lagstiftningen följs och att inte påbörja byggnation innan startbesked finns. Det framgår tydligt i bygglovsbeslutet och togs även upp det tekniska samråd som hölls 2023-09-15, med byggherren och deras kontrollansvarige.

Information om vad som behövde kompletteras med inför startbesked gicks igenom på det tekniska samrådet samt framgår av protokollet från mötet. Några handlingar ansvarige menar skickats in 2023-09-27 har inte inkommit.

## Upplysningar

En byggsanktionsavgift ska inte tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg- och miljönämnden enligt 11 kap. 54§ PBL.

En rättelse innebär att den olovliga åtgärden tas bort. Startbesked i efterhand anses inte som rättelse.

Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft. Det innebär att avgiften kan tas ut även om beslutet överklagas, 11 kap. 61 § PBL.

Innan nämnden meddelar ett lovföreläggande ska nämnden enligt förvaltningslagen ge den som föreläggande är tänkt att riktas till möjlighet att yttra sig.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga.

## Underlag för beslut

Fotografier 2024-10-09

Beslutet delges med besvärshänvisning och mottagningsbevis

Ansvarig

**Jenny Rydåker**  
**Samhällsbyggnadschef**

## Bilagor

Bilaga 1-Fotografier

Bilaga 2-Beräkning av sanktionsavgift

Bilaga 3-Fastställda handlingar i ärende BMK 2023–000292

Bilaga 4-Protokoll tekniskt samråd i ärende BMK 2023–000292

Bilaga 5-Svar på kommunikering

Bilaga 6-Hur man överklagar

## **BILAGA TILL BESLUT**

Besvärshänvisning

### Hur man överklagar Bygg- och miljönämndens beslut

Om du inte är nöjd med Bygg- och miljönämndens beslut kan du överklaga beslutet.

### Var skickas eller lämnas överklagandet ?

Skrivelsen skickas eller lämnas till Bygg- och miljönämnden.

Postadress: Bygg- och miljönämnden,

741 75 KNIVSTA

Besöksadress: Centralvägen 18

Epost: Knivsta@knivsta.se

### Tid för överklagande

Tiden för överklagande beror på hur du blivit delgiven beslutet.

- Om du blir delgiven via post måste Bygg- och miljönämnden ha ditt överklagande inom tre veckor.

- Är du en sakägare som blivit informerad via Post- och inrikestidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)) så ska överklagandet inkommit inom fyra veckor från datumet för kungörelsen.

### Hur du utformar ditt överklagande

Det behöver framgå vem du som klagande är samt kontaktuppgifter. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd då med en fullmakt.

Ange vilket beslut du överklagar genom att hänvisa till ärendets diarienummer och fastighetsbeteckning. Ange också varför du anser att beslutet är felaktigt och vilken ändring du vill ha. Bifoga eventuella handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.

Om något är oklart kan du vända dig till bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun.

Epost: [knivsta@knivsta.se](mailto:knivsta@knivsta.se) Telefon: 018-37 70 00