



Handläggare  
Jimmy Sandberg

**Samhällsbyggnadsnämnden**

Fastighet: TULLINGE 18:313  
Ärende: **Tillsynsärende nybyggnad av enbostadshus utan startbesked**  
Fastighetsägare: Twintrade KB

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att **pkt 1** – ta ut en byggsanktionsavgift om **102 830** kronor av fastighetsägaren Twintrade KB med organisationsnummer 916506-1343 och adress Box 111, 146 22 TULLINGE, för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd innan startbesked har meddelats (nybyggnad av enbostadshus) enligt beräkningsbilaga 2

***Byggsanktionsavgiften tas inte ut om rättelse<sup>1</sup> sker innan fråga om sanktion eller ingripande har tagits upp till beslut vid samhällsbyggnadsnämndens sammanträde 2020-12-08.***

att **pkt 2** – 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.

Beslutet fattas med stöd av 9 kap. 2 §, 10 kap 3 §, 11 kap 5, 51, 52, 53, 53 a, 54, 57, 58, 59 och 61 §§, 16 kap 12 § i plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 9 kap. 1, 2 §§ och 6 § 1 p PBF

## Bakgrund

Inledningsvis vill förvaltningen redogöra varför tillsynsärendet är upprättat av bygglovsenheten.

Aktuell fastighetsägare Twintrade AB ansökte om bygglov för nybyggnad av enbostadshus samt rivningslov dnr SBN 2019-000010. Bygg- och rivningslov beviljades 2019-04-11 och startbesked erhöles 2019-08-23.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, byggnadsinspektör utförde 2019-12-12

<sup>1</sup> Rättelse innebär att byggnaden flyttas till beviljad placering bygglov dnr SBN SAMHÄ 2019-000010 eller rivs.

platsbesök av fastigheten, närvarande byggherre Twintrade KB och kontrollansvarig.

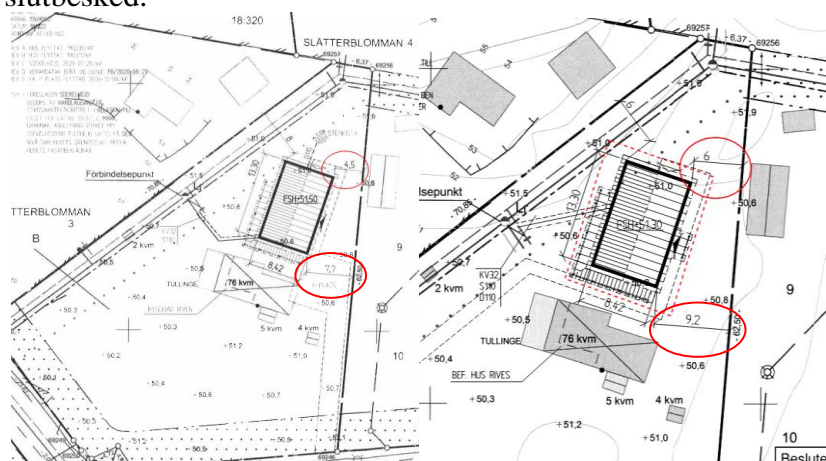
Enligt protokoll från platsbesöket noterades inga avvikelser från bygglovet, kontrollplanen och andra villkor i startbesked samt tillkom inga övriga villkor

Fastighetsägare/sökande inkom med ansökan om förhandsbesked dnr SBN 2020-113 till förvaltningen 2020-02-11. Förhandsbeskedet avser nybyggnad av enbostadshus och möjlighet för fastighetsreglering.

Vid grannhörande (daterad 2020-03-02) av ärendet förhandsbesked framkom att fastighetsägare/sökande placerat nybyggnaden för nära tomtgräns (planstridigt) och därmed inte följt beviljat bygglov och startbesked vilket innebär att byggnadsåtgärder har utförts utan startbesked.

2020-06-08 har samhällsbyggnadsförvaltningen, byggnadsinspektören och kontrollansvarig haft interimistiskt slutsamråd för Tullinge 18:313 nybyggnad av enbostadshus samt rivning. Följande avvikelser från bygglovet noterades vid samrådet, husets placering följer ej bygglovet (husets aktuella placering medför en planstridig byggnad). Detta framkommer även utav kontrollansvarige utlåtande daterat 2020-04-22.

Samhällsbyggnadsförvaltningen beslutade 2020-06-08 om interimistiskt slutbesked.



Aktuell placering

Beviljad placering dnr SBN 2019-000010

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade det aktuella tillsynsärendet 2020-10-14 avseende att bygglovet dnr SBN 2019-10 inte är följt och nybyggnad av enbostadshus saknar startbesked.

Ny bygglovsansökan för nybyggnad av enbostadshus i efterhand har inkommit till förvaltningen 2020-10-14 dnr SBN 2020-868, handläggs separat.

Fastighetsägaren har tillskrivits 2020-10-19 med en begäran om förklaring.

| Svar se bilaga 4.

### **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.

Det krävs startbesked för alla åtgärder som omfattas av ett bygglov, marklov eller rivningslov. För att få startbesked krävs för byggnadsnämnden att godkänna en åtgärd som omfattas av bygglov, marklov, rivningslov får påbörjas, om åtgärden kan antas komma att uppfylla de krav som gäller enligt denna lag eller föreskrifter som har meddelats med stöd av lagen.

Då byggnaden/åtgärden kräver bygglov och är påbörjad/utförd utan startbesked och rättelse inte har vidtagits ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kap. 6 § 1 p i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Beräkningen, se Boverkets beräkningsmall bilaga 2.

Samhällsförvaltningen bedömer att åtgärden, nybyggnad av enbostadshus med väsentligt avvikande placering av byggnaden innebär en så påtaglig ändring att det är att likställa med att påbörja byggandet utan bygglov och startbesked.

### **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 2020-10-14. Begäran om förklaring skickades till fastighetsägaren 2020-10-19. Utifrån kommunikering med fastighetsägare, husförsäljare, granne och kontrollansvarig framgår att nybyggnaden av enbostadshus började byggas 2019. Eftersom fastighetsägaren har haft tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen har samhällsbyggnadsnämnden fog att ta ut byggsanktionsavgifterna.

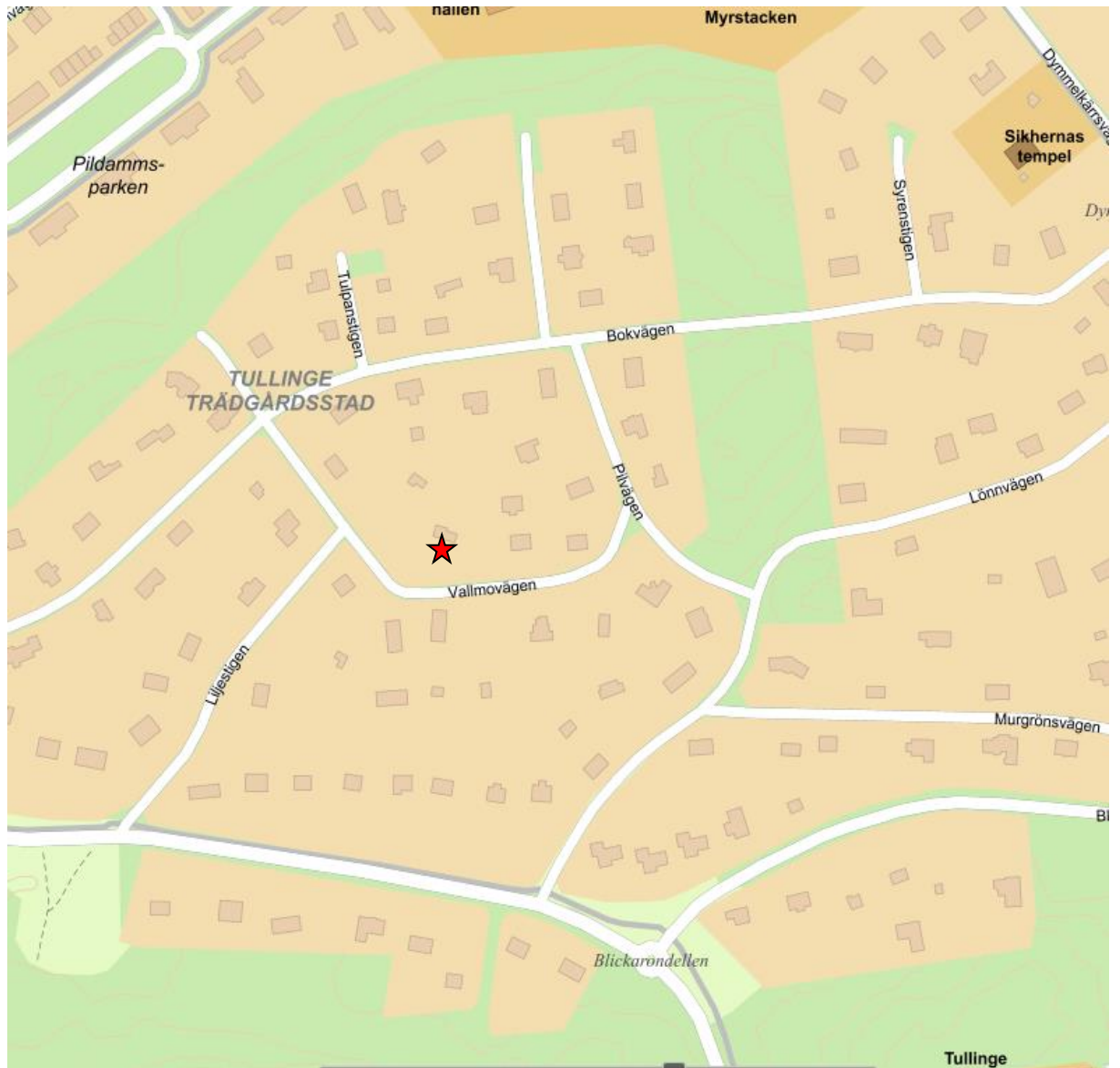
Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden beslutar ta ut en byggsanktionsavgift om **102 830 kronor** av fastighetsägaren Twintrade KB med organisationsnummer 916506-1343 och adress Box 111, 146 22 TULLINGE, för att ha påbörjat en bygglovspliktig åtgärd innan startbesked har meddelats (nybyggnad av enbostadshus) på fastighet TULLINGE 18:313.

Annelie Fager  
Bygglovchef

Jimmy Sandberg  
Bygglovhandläggare

### **Bilagor**

Översiktskarta  
Beräkningsformulär  
Gällande bestämmelser  
Svar begäran om förklaring



# Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Tullinge 18:313
Bilaga nummer	Bilaga 2
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-000869

## Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Nybyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	En- eller tvåbostadshus
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej
Area	149,8

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 6 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9 eller 10 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

## Beräkning

Sanktionsarea	134,8
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(1,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)$
Beräkning	$(1,5 * 47300) + (0,005 * 47300 * 134,8)$

**Beräknad sanktionsavgift 102 830 kr**

## Bilaga 3

### **Gällande lag och bestämmelser**

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen, PBL, ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt 11 kap PBL, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

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 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov.

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

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

En byggsanktionsavgifts storlek ska framgå av de föreskrifter som har meddelats och avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp, 11 kap 52 § PBL. En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Avgiften behöver dock inte, enligt 11 kap 53 § PBL 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 sina skyldigheter,
- 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 överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 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 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. Lag (2013:307).

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.

En byggsanktionsavgift ska enligt 11 kap 57 § PBL tas ut av

- den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser
- den som begick överträdelsen
- den som har fördel av överträdelsen.

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

Enligt 11 kap 59 § PBL ska ett beslut om att ta ut en byggsanktionsavgift delges den avgiftsskyldige.

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

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

Enligt 9 kap 1 § PBF ska en byggsanktionsavgift tas ut för de överträdelser och med de belopp som följer av förordningen. Avgiften fastställs med tillämpningen av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Prisbasbeloppet för 2019 är 46 500 kronor

Enligt 9 kap 2 § första stycket PBF om en byggsanktionsavgift har beslutats för en överträdelse och den avgiftsskyldige därefter inte vidtar rättelse, ska en ny avgift för överträdelsen tas ut. Varje sådan ny avgift tas ut med dubbla det belopp som togs ut senast i enlighet med detta kapitel. Den sammanlagda avgiften för överträdelsen får dock uppgå till högst 50 prisbasbelopp.



## 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 nedsättelse 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). Då muren har uppförts innan en ansökan om bygglov gjordes kan förvaltningen inte anses ha handlagt ärendet orimligt lång tid varför skäl till nedsättning saknas.

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).

Twintrade KB  
Att: Sabina Mengarelli

Box 111  
146 22 Tullinge

Fastighet Tullinge 18:313, Vallmovägen 6

Hej Sabina!

Med anledning av överklagan av bygglov av rubricerat projekt har vi följande kommentarer.

- Efter ett tecknat entreprenadavtal mellan Svensk Husproduktion (SHP) och Twintrade tog fram tre olika inplaceringsförslag av huset på tomten, detta var i slutet av 2018 och början av 2019.
- Efter överenskommelse söktes det bygglov på revision nummer två medan SHP lokalt sparat ner version nummer 3 som gällande bygglovshandling då grannen ej godkände sista förslaget.
- SHP har skickat ut de ritningar som var nedsparade som gällande till entreprenörer och utsättare och dem har då således placerat huset rätt i förhållande till handlingar men fel i förhållande till vad som är sökt bygglov på.
- 2019-09-24 påbörjades monteringen av huset, således med den avvikande placeringen av huset på tomten som ej stämmer med bygglovshandlingarna.
- 2019-12-16 Har Botkyrka Kommun med Tord Berglund gjort ett byggplatsbesök tillsammans med byggherren, KA (Hans Stivert) med följande noteringar från mötet:

**Följande noterades**

1. Inga avvikelser från kontrollplan och andra villkor i startbesked samt övriga tillkomna villkor noterades.
2. Inga avvikelser från bygglovet noterades.
3. Inga avvikelser från de tekniska egenskapskraven i Boverkets byggregler eller andra föreskrifter noterades.
4. Kontrollansvarigs dokumentation över sina arbetsplatsbesök samt annan viktig dokumentation över arbetets utförande uppvisades
5. Inga behov av andra åtgärder finns/
6. Förutsättningar för att få slutbesked är i enlighet med startbesked.

Ovanstående visar inga avvikelser från bygglovet och därför har SHP ej vidtagit några åtgärder.

- 2020-03-19 hölls slutbesiktning av huset och där ska ha kommit information från grannen (Dan Georgsson) att huset är felplacerat och för nära hans hus.

**Postadress**  
Svensk Husproduktion AB  
Box 67  
295 21 Bromölla  
Sweden

**Telefon**  
Växel  
0456-455 00

**Bankgiro**  
237-7190

**Org.nr**  
556876-2636  
Säte: Bromölla

- SHP fick informationen om grannens överklagande och har därefter hittat en överenskommelse med dem för att dem ska dra tillbaka överklagan och godkänna nuvarande placering.
- SHP har efter överenskommelse med grannen planterat en häck (planterades 2020-11-10) som insynsskydd samt monterat ned entretaket 2020-09-10 för att minska synintrycket att huset står nära tomtgränsen.
- Efter denna uppgörelse ska Dan enligt uppgift dra tillbaka sin överklagan / inte överklaga nytt bygglov.
- 2020-10-15 lämnades ny bygglovsansökan in.

Tyvärr är det den mänskliga faktorn som orsakat problemen och vi har därefter upprättat nya rutiner för att undvika denna typ av händelse framöver.

Vi hoppas på en smidig lösning på detta problem.

Med Hälsningar

Johan Folkesson  
Svensk Husproduktion AB