



2020-10-27

Dnr: SBN 2020-000842

Handläggare
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: VÅRVINDEN 8
Ärende: **Slutbesked saknas för nybyggnad av tvåbostadshus**
Fastighetsägare: Bostadsrättsföreningen Storstaden

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar att **pkt 1** – ta ut en byggsanktionsavgift om **27 765 kronor** av fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden med organisationsnummer 769636-6652 och adress Box 1542, 183 15 Täby, för att ha tagit i bruk en bygglovspliktig åtgärd innan ett slutbesked har meddelats (nybyggnad av tvåbostadshus)

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.

att **pkt 3** – lämna anmälan utan åtgärd förutsatt att byggsanktionsavgifterna betalas enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 5, 51, 52, 53, 53a, 54, 57, 58, 60 och 61 §§, 16 kap 7 och 12 §§, plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 9 kap 1, 12 och 17 §§ plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Bakgrund

Inledningsvis vill förvaltningen redogöra varför i tillsynsärendet beskriver bygglovsenheten bakgrund och hantering av ursprungligt bygglovsärende. Ärendet, nybyggnad av tvåbostadshus bedömdes som principiellt viktigt och

därför trots att ansökan avsåg en planenlig åtgärd har ärendet tagits upp för beslut till samhällsbyggnadsnämnden.

Fastighetsägaren har förvärvat fastigheten år 2015. Fastighetsbeteckningen var vid den tidpunkten Tullinge 19:182, 19:183, 19:179 och tomtarean över 6600 m². Förvaltningen har med tanke på fastighetens storlek (den sista ursprungliga stora herrgården) och historiska och kulturhistoriska värde verkat för att bevara ursprunglig bebyggelse på fastigheten. Fastigheten, Tullinge 19:182, 19:183 och 19:179 har sammanslagits och styckats i enlighet med detaljplanen medgiven minsta tomtstorlek om 600 m² därmed har fastigheten förlorat sitt omistliga värde. Fastighetsägaren i dagsläget äger fastigheterna Vårvinden 3-4 och 6-7-8-9-10-11-12 och 13



Bygglövsansökningar på de tillkommande, nybildade fastigheterna har inkommit år 2017 och redovisade att fastigheterna kommer att bebyggas med likadan nybyggnad av tvåbostadshus med murar och markåtgärder.

Bygglov för den aktuella fastigheten har beviljats 2018-01-23 § 50.

Grannar har överklagat nämndens beslut men vid överprövning har Mark- och miljööverdomstolen beslutat att nämnden har haft fog för beviljande av byggloven.

Den aktuella byggnaden ingår bland 4 st bostadshus Vårvinden 8-10-11-12 som utfördes samtidigt och som ovan redan beskrivit lika de övriga byggnaderna avseende storlek, höjd, antal lägenheter och tekniska lösningar.

Startbesked har beviljats 2019-11-26.

Samhällsbyggnadsförvaltningen, byggnadsinspektören och fastighetsägaren och kontrollansvarig har haft slutsamråd först för Vårvinden 10 och sedan för

Vårvinden 8, 11 och 12. Då några handlingar (bl.a. energideklarationen) saknades har fastighetsägaren begärt att intermistiskt slutbesked ska utfärdas för att boende skall kunna flytta in i sina lägenheter.

Vid slutsamråd på Vårvinden 8, 10 och 12 var inspektören inte personligen närvarande utan via videolänk, med anledning av pandemin. Fastighetsägaren och kontrollansvarige på plats via kamera visat alla delar i huset. Byggnadsinspektören muntligt bekräftat att intermistiskt slutbesked kommer att utfärdas så att byggnaderna kunde tas i anspråk samma dag. Slutbesked har endast utfärdats för fastigheten Vårvinden 10.

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättat tillsynsärende 2020-10-12 avseende att båda lägenheterna i byggnaden på fastigheten har tagits i bruk utan slutbesked.

Fastighetsägaren har tillskrivits 2020-10-12 med en begäran om förklaring. Svar se bilaga 3.

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 slutbesked för alla åtgärder som omfattas av ett startbesked. För att få slutbesked krävs att byggherren visar att alla krav som gäller för åtgärden enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda och att byggnadsnämnden inte anser att det finns skäl att ingripa med tillsyn.

Om kraven för slutbesked inte uppfylls får byggnadsnämnden under vissa förutsättningar ge ett interimistiskt slutbesked i avvaktan på ett slutligt slutbesked. Vid byggåtgärder får byggherren normalt sett inte ta byggnadsverket i bruk innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked. Tas ett byggnadsverk helt eller delvis i bruk utan slutbesked eller interimistiskt slutbesked ska byggnadsnämnden besluta om byggsanktionsavgift.

Då byggnaden har tagits i bruk utan slutbesked och rättelse har inte vidtagits ska en byggsanktionsavgift tas ut.

Byggsanktionsavgiften beräknas enligt 9 kap 18 § 1 p i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Beräkningen se Boverkets beräkningsmal Bilaga 2.

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 2020-10-12. Begäran om förklaring skickades till fastighetsägaren 2020-10-12. Utifrån kommunikering med fastighetsägaren framgår att byggnaden tagits i bruk utan slutbesked började byggas 2020. Eftersom fastighetsägaren har haft tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen har samhällsbyggnadsnämnden fog att ta ut byggsanktionsavgifterna.

Det finns inga generella förvaltningsrättsliga hinder mot att meddela muntliga beslut. I PBL saknas vidare bestämmelser om formerna för meddelande av slutbesked.

Allmänna lämplighetskäl talar starkt för att slutbesked ska meddelas skriftligen (se Mark- och miljööverdomstolens dom den 8 januari 2014 i mål nr P 7235-13 angående startbesked). Har ett slutbesked lämnats muntligen är detta emellertid ett beslut som får rättsverkan och som den enskilde ska kunna rätta sig efter.

I detta fall är omständigheterna sådana att det inte finns skäl att ifrågasätta fastighetsägarens uppgifter om att de har fått ett muntligt interimistiskt slutbesked. Förvaltningen har konstaterat att inte några handlingar i enlighet med startbesked har skickats till förvaltningen.

Det finns således förutsättningar för att ta ut byggsanktionsavgift.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att samhällsbyggnadsnämnden

beslutar ta ut en byggsanktionsavgift om **27 765kronor** av fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden med organisationsnummer 769636-6652 och adress Box 1542, 183 15 Täby, för att tagit i bruk lägenheterna på fastigheten VÅRVINDEN 12.

Annelie Fager
Bygglövschef

Katarina Balog
Bygglövhandläggare

Bilagor

Översiktskarta
Beräkningsformulär
Svar från fastighetsägare
Gällande bestämmelser



Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Vårvinden 8
Bilaga nummer	2
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-842

Ärendebeskrivning

Ärende	Tagit i bruk utan slutbesked
Vad berör åtgärden?	Nybyggnad eller tillbyggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Nybyggnad
Vilken typ av byggnad gäller ditt ärende?	En- eller tvåbostadshus
Area	302

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 18 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) ta en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,3 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,001 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Beräkning

Sanktionsarea	287
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,3 * pbb) + (0,001 * pbb * sanktionsarea)$
Beräkning	$(0,3 * 47300) + (0,001 * 47300 * 287)$

Beräknad sanktionsavgift	27 765 kr
---------------------------------	------------------

Botkyrka kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Tumba

Dnr

SBN 2020-000844 (Vårvinden 12), Ibrukttagande utan slutbesked

SBN 2020-000843 (Vårvinden 11), Ibrukttagande utan slutbesked

SBN 2020-000842 (Vårvinden 8), Ibrukttagande utan slutbesked

I egenskap av företrädare för byggherren Goddas AB och fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Storstaden får undertecknad anföra följande med anledning av samhällsbyggnadsförvaltningen i Botkyrka kommuns tillsyns i rubricerade ärenden.

1 YTTRANDE OCH FÖRKLARING AV ÄRENDET

- 1.1 Goddas AB har sökt och beviljats bygglov för tvåbostadshus på fastigheterna Vårvinden 6-13 i Tullinge, i Botkyrka kommun. Efter att bygglovet har beviljats har förvaltningen tilldelat byggnationen byggnadsinspektör Kalle Brandshaug. Kommunikationen med Kalle Brandshaug har fungerat väl och svar på frågor har erhållits i tid. Han har också vid det tekniska samrådet uppgivit att han kommer att utfärda startbesked samma dag som en komplettering skulle inkomma vilket också skedde. Då Kalle Brandshaug har bytt jobb till annan kommun har förvaltningen utsatt Patrik Tuoremaa som byggnadsinspektör för byggnationen. Kontakten med Patrik Tuoremaa har fungerat väl han har svarat på frågor inom någon dag. Även Patrik Tuoremaa har utfärdat startbesked efter att han har uppgivit att så skall ske till undertecknad. Då Patrik Tuoremaa var inhyrd konsult på samhällsbyggnadsförvaltningen och hans uppdrag har upphört i december 2019 har ånyo en ny byggnadsinspektör för tredje gången utsatts i detta fall Lotta Holton. Hon

Goddas AB
Adress Box 1542, SE-183 15 Täby
Besöksadress Valhallavägen 145, Stockholm

Tel +46 (0)8 5000 4035
Fax +46 (0)8 509 004 71
E-mail info@lajara.se

har varit stressad från början då hon har uppgivit att hon har lite tid för ärendena då det är personalbrist.

- 1.2 I januari 2020 har slutsamråd hållits för fastigheten Vårvinden 10, då den har varit färdigställd. Samrådet hölls på fastigheten. Vid Slutsamrådet deltog Lotta Holton som byggnadsinspektör, undertecknad och kontrollansvarig civ.ing. Lars Helenefors. Då några handlingar har saknats men i övrigt villkoren för att erhålla ett interimistiskt slutbesked varit uppfyllda har undertecknad begärt att ett interimistiskt slutbesked skall utfärdas dagen där på för fastigheten Vårvinden 10 då byggnaderna måste tas i anspråk ytterligare en dag senare för att inflyttas av två familjer. Lotta Holton har då muntligen uppgivit till undertecknad och kontrollansvarige Lars Helenefors att interimistiskt slutbesked kommer att utfärdas dagen där på, vilket också skedde enligt henens muntliga beslut.
- 1.3 I början av april 2020 skulle ytterligare tre byggnader vara färdigställda vårvinden 8, 11 och 12. Slutsamråd hålls den 8 april 2020. Byggnaderna var då helt färdigställda men även denna gång har samma handlingar saknats som för fastigheten vårvinden 10. Med anledning av Corona har Samrådet hållit online via Microsoft Teams. Lotta Holton deltog online och undertecknad och kontrollansvarige Lars Helenefors deltog från fastigheterna på plats. Vi gick igenom alla tre fastigheter och Lotta Holton tog del av allt via video på samma sätt som vid ett vanligt slutsamråd. Byggnaderna var färdigställda men att ett antal handlingar som saknades för permanent slutbesked men alla krav för interimistiskt slutbesked var uppfyllda. Undertecknade förklarade för Lotta Holton att byggnaderna måste tas i anspråk två dagar senare den 10 april 2020, då familjer skulle flytta in och inte hade någon annan bostad att bo i. Undertecknad begärde att Lotta Holton skulle utfärda interimistiskt slutbesked samma dag som slutsamrådet. Då uppgav Lotta Holton att förvaltningen hade pågående arbete med IT-systemet den dagen så att hon inte kunde registrerat sitt muntliga beslut den dagen men att de skulle ske dagen därpå den 9 april 2020 retroaktivt så att de började gälla från den 8 april 2020. Detta medförde att bygganden kunde tas i bruk samma dag som slutsamrådet den 8 april 2020 och att i anspråkstagandet därmed skulle kunna ske den 10 april 2020. Hon har således meddelat ett muntligt interimistiskt slutbesked till undertecknad för fastigheterna Vårvinden 8, 11 och 12 till undertecknad i närvaro av kontrollansvarig Lars Helenefors.
- 1.4 Undertecknad har att kunna lita på att samhällsbyggnadsförvaltningens personal utförde beslut som utfäst till undertecknad under ett slutsamråd. Nu har det visats sig att hon har glömt att utföra detta arbete enligt hannens muntliga beslut om interimistiskt slutbesked på fastigheterna. Troligen kan de ha att göra med personalbrist och hög

arbetsbelastning. Men oaktat det har undertecknad att kunna förlita mig på att Lotta Holton muntliga beslut och utfästelser om interimistiskt slutbesked är gällande. Kontrollansvarig Lars Helenefors kan också vidimera att Lotta Holton har muntligen beslutat om interimistiskt slutbesked för fastigheterna Vårvinden 8, 11 och 12. Vilket han under ed kan bekräfta och vitta om att så var fallet. Det har inte varit några otydligheter här vid lag.

- 1.5 Kommunikationen i ärendet med Lotta Holton har varit svår då hon sällan svara på mail eller att ett svar kommer efter påminnelser och då det har förflutit 1-2 veckor.
- 1.6 I samband med att undertecknad har sökt ytterligare ett byggnadslov på en annan fastighet i närheten men inte på Vårvinden 6-13. Har några grannar reagerat negativt på det, trots att bygglovet till alla delar har följt gällande detaljplan för fastigheten. Då har flertalet grannar tillskrivit och ring till kommunen med kritik och obefogade klagomål både på samhällsbyggnadsförvaltningens beviljade bygglov och även mot undertecknad för att det är jobbigt med en byggnation och en förändring i närheten överhuvudtaget. Kritiken har helt saknat varje grund. Men då har frågor ställts om slutbesked och då har det framkommit att Lotta Holton inte har utfärdat interimistiskt slutbesked för Vårvinden 8, 11 och 12 på sätt hon har muntligen meddelat till undertecknad och kontrollansvarige Lars Helenefors den 8 april 2020. Lotta Holton har också varit medveten om att byggnaderna har tagit i anspråk den 10 april 2020.
- 1.7 Så det är med förvåning som undertecknad nu motar denna förfrågan i ärendet. Särskilt då undertecknad har att lita på att muntliga beslut utfärdas på de sätt de ska och att de inte glöms bort, som uppenbarligen har skett i detta fall.
- 1.8 Undertecknad har tagit del av de periodiserade rättsfallet P 551-19 från Mark- och miljööverdomstolen. I rättsfallet har Samhällsbyggnadsförvaltningen i Södertälje utfärdat ett liknande muntligt slutbesked i ett bygglovsärende. Senare har det visat sig att beslutet inte har trätt i kraft, trots de som byggnadsinspektören har uppgivit. Som i nu aktuellt fall har byggnadsinspektören försök undkomma sitt ansvar om beslutet. Samhällsbyggnadsförvaltningen i Södertälje kommun har då beslutat om en byggnadssanktionsavgift mot byggherren. Byggherren har överklagat beslutet till länsstyrelsen som har upphävt Södertälje kommuns beslut. Södertälje kommun har överklagat beslutet till Mark och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt som där har gått på länsstyrelsens beslut och avslagit kommunens överklagan. Södertälje kommun har sedan överklagat frågan till Mark-och miljödomstolen även MMD har fastställt beslutet och avslagit kommunens överklagan. Alla tre domstolar konstatera att en

byggherre har att förlita sig på ett muntligt slutbesked från en byggnadsinspektör i frågan om slutbesked.

- 1.9 Rättsfallet påminner till stolar delar om nu aktuell situation där ett beslut har lämnats muntligen som sedan inte har hanterats korrekt inom samhällsbyggnadsförvaltningen och inte blivit korrekt registrerat. Anledningen varför frågan nu har tagits upp torde vara stoj från grannar som saknat grund för sig.
- 1.10 Då ett muntligt intermistiskt beslut har meddelats har undertecknad haft gott om tid på sig att komplettera ärendet med de handlingar som saknats för att ett permanent slutbesked skall kunna meddelas. Samtliga handlingar i ärendena är ingivna. Lotta Holton har återkommit med någon kommentar på den verifierade kontrollplanen till kontrollansvarige Lars Helenefors igår, då slutsamråd har hållits för fastigheten Vårvinden 9. Han kommer idag att inkomma med en uppdatering efter hennes återkoppling, så att allt är komplett för att meddela permanent slutbesked för fastigheterna 8, 10, 11 och 12. Det skall också noteras att samtliga handlingar även för fastigheten Vårvinden 9 är ingivna till kommunen idag.
- 1.11 Eventuella oklarheter och de faktum att kommunen har beslutat att samråden skall hållas online skall i vart fall inte falla till byggherren snackdel och undertecknad anser utöver vad som ovan har anförts att det finns grund att inte uttaga byggnad sanktionsavgift på den grunden formen för samråd i online var helt ny och oprövad sedan tidigare med har varit nödvändig med anledning av covid-19. Även på denna grund skall ingen byggnadssanktionsavgift tas ut.

2 INSTÄLLNING

- 2.1 Mot vad som har anförts ovan är inställningen att ingen byggnadssanktionsavgift skall uttagas i ärenden.

Stockholm den 22 oktober 2020



Lars Biertz
0704778846
lars@lajara.se