



Referens
Katarina Balog

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: BRONSUGNEN 29 (BRONSGJUTARVÄGEN 21)
Ärende: **Bygglövs i efterhand för tillbyggnader av enbostadshus**

Tjänsteanteckning – bemötande yttrande över synpunkter

Tomträttshavarna, Isa Filip Grigo, och Maria Grigo med adress Sankt Albans Väg 12 Lgh 1101, 145 64, NORSBORG, genom sitt ombud inkommit med yttrande över förvaltningens tjänsteskrivelse avseende ärendena bygglov i efterhand och tillsyn gällande ovannämnda fastighet (svart text).

Förvaltningens bemötande med blå text finns under varje punkt.

Förvaltningen vill förtydliga att vanligtvis innebär ärendehantering vid bygglov i efterhand att bygglov och startbesked utförs för att åtgärderna ska få tas i bruk. Åtgärder med startbesked får inte tas i bruk utan slutbesked. I det aktuella ärendet har tillbyggnaderna redan tagits i bruk vilket ska medföra sanktionsavgifter.

Förvaltningen genom att inte utfärda startbesked (på grund av att åtgärderna redan är utförda) endast kommer begära underlag för slutbesked har "halverat" sanktionsavgifterna.

Förvaltningen vill inledes vis poängtera vikten av tillsyn.

Samhällsbyggnadsnämnden ska genom tillsyn se till att lagstiftningen följs och att felaktigheter och brister åtgärdas. Det är därför viktigt att byggnadsnämnden arbetar med tillsyn och ingriper när det finns skäl för det. Ett aktivt tillsynsarbete ger en tydlig signal att det finns en betydande risk att avsteg från beslut och bestämmelser kan upptäckas och leda till ingripanden och påföljder.

Byggnadsnämndens tillsyn omfattar i huvudsak de formella bestämmelserna i lovprocessen, byggprocessen och bruksskedet samt de materiella bestämmelserna vid lov och byggande. I byggnadsnämndens tillsyn ingår också att bevaka att den utformning och de tekniska egenskaper som det ställdes krav på när ett byggnadsverk uppfördes i huvudsak bevaras under byggnadsverkets livslängd. Med formella bestämmelser menas till exempel att en åtgärd inte får påbörjas utan startbesked, att lämna in utlåtande inför slutsamråd och att utföra obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystem.

Med materiella bestämmelser menas krav som ställs på åtgärden som sådan till exempel utformningskrav, tekniska egenskapskrav, underhållskrav och krav på undanröjande av enkelt avhjälptra hinder.

Byggnadsnämndens skyldighet att ta upp en tillsynsfråga till prövning omfattar inte bara åtgärder som kräver bygglov utan alla åtgärder inom plan- och bygglagstiftningens tillämpningsområde. Tillsynen omfattar exempelvis även att bygglovsfria och bygglovsbefriade åtgärder uppfyller lagens krav.

□ Eftersom ärendet har tagit så lång tid undrar vi om förvaltningen kommer att reducera priset på bygglovsavgiften för bägge ärenden? Bygglov är tidsfristen 10 veckor respektive startbesked är det 4 veckor. Den kompletteringen som kom in var ett yttrande gällande tjänsteutlåtandet, men ärendet var komplett för beslut när vi skickade in de (Bara en fråga)

Från bakgrund i tjänsteskrivelsen framgår att de senaste revideringarna inkom 2020-02-06. Dessa handlingar är tillräckliga för avslag men saknar en, för åtgärderna anpassad, kontrollplan. Detta innebär att vid beviljande av lov kan slutbesked inte meddelas och att tomträttshavarna inte får ta tillbyggnaderna i bruk.

Förvaltningen har uppmärksammat denna brist eftersom tillbyggnaderna redan har tagits i bruk dock har sökanden inte avhjälpstr bristen.

Förvaltningen har även den 25 mars 2020 beslutat och meddelat tomträtts-havarna om förlängd handläggningstid på grund av utredning i ärendet som var en följd av deras påstående avseende beräkning av bygglovs- och sanktionsavgifter.

Ärendet är inte komplett i lagens mening och ingen avgiftsnedsättning ska därför tillämpas.

□ I tjänsteutlåtandet har förvaltningen skrivit att tillbyggnaderna av garaget betraktas som "tillbyggnad av komplementbyggnad". Men när man har beräknat sanktionsavgiften för den delen har förvaltningen betraktat det som "tillbyggnad av huvudbyggnad" eftersom garaget är sammanbyggt med huvudbyggnaden. Här nedan bifogar jag ett skärmdokument från senaste tjänsteutlåtandet där bedömde förvaltningen att tillbyggnaderna av garaget ska betraktas som tillbyggnad av komplementbyggnad. Men varför inte räkna sanktionerna på att det är tillbyggnad av komplementbyggnad då? Förvaltningens bedömning är att en komplementbyggnad ska vara fristående för att kunna betraktas som en komplementbyggnad, eftersom den är sammanbyggt med huvudbyggnaden utgör det en del av huvudbyggnaden. Vilket är en bedömningsfråga som förvaltningen gör. Jag håller inte med förvaltningens bedömning, detaljplanen och planbestämmelserna redovisar tydligt att komplementbyggnaden(Garaget) ska vara sammanbyggt med huvudbyggnaden med minst byggnadsarea om 25 kvm.

Vilket betraktas som en komplementbyggnad eftersom man inte får disponera den delen som bostadsyta, är det garageändamål. Därmed avgör funktionen att det är komplement till huvudbyggnaden och då tycker jag att man ska beräkna även sanktionen som tillbyggnad av komplementbyggnad. Om detaljplanen inte tillät sammanbyggt garage då är det en korrekt bedömning, det skulle betraktas som tillbyggnad av huvudbyggnaden. Förvaltningen har hänvisat till ett rättsfall gällande friggebod som inte har någon relevans till vårt ärende. Friggebod har ingen koppling till detaljplanen. Om nämnden bedömer att vi har gjort rätt bedömning, att sanktionen ska definieras som tillbyggnad av komplementbyggnad och inte tillbyggnad av huvudbyggnaden som förvaltningen har gjort. Då blir sanktionsavgiften 7 568 kronor för de två tillbyggnaderna av garaget om 12,6 kvm enligt boverkets beräkning. Om det betraktas som tillbyggnad av huvudbyggnad beräknas sanktionsavgiften 47 300 kronor för 12,6 kvm. Vi önskar att nämnden ser över denna ovanstående sanktion med hänsyn till vårt tidigare yttrande.

De aktuella rättsfallen handlar inte om friggebodar som tomträttshavarens ombud anger. I rättsfallen har sökanden angett vid en fråga till kommunen att "friggor" ej är lovpliktiga. Åtgärden visade sig vara tillbyggnader lika som den nu aktuella ärenden.

Förvaltningen bedömer att med de tidigare svaren har denna fråga utredds tillräckligt för att bedömningen ska vara rättssäker.

Tomträttshavaren beräknar och hänvisar till en beräkningsmetod som är inte enligt Botkyrka kommunens taxa.

Förvaltningen har fortfarande inte svarat gällande atterfalls tillbyggnadens takutsprång om den ska räknas med i byggnadsarean eller inte. Då jag har hänvisat till SIS och där redovisas att takutsprång på 50 cm **inte** ska räknas med.

Förvaltningen flertalet gånger svarat på denna fråga samt att ärendet handläggs separat.

□ Vi önskar att nämnden ser helheten av totala sanktionsavgiften som förvaltningen har föreslagit, den. Att föreslå 128 000 kronor i sanktionsavgift för 6 mindre tillbyggnader står inte i proportion till övertändelsen. En sanktionsavgift för att ha uppfört enbostadshus utan lov om 210 kvm, är beräknat 117 000 kronor, vilket innebär att 6 små tillbyggnader ska kosta mer i sanktionsavgifter än en nybyggnad? Förvaltningen har gjort en undersökning gällande bygglovsavgiften men inte hur andra kommuner räknar på sanktionsarean, som är vår primära fråga enligt tidigare yttrande.

Den 1 juli 2013 infördes en helt ny paragraf som ger kommunerna möjlighet att sätta ner byggsanktionsavgiften. Denna paragraf återfinns i 11 kap 53a § PBL i vilken anges att en byggsanktionsavgift får i ett enskilt fall sättas ned om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid

prövningen enligt första stycket 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.

Denna analys syftar till att gå igenom vilka situationer som kan anses falla in under denna nya paragraf och således berättigad till nedsättning.

Vilka situationer som kan anses falla in under denna nya paragraf och således berättiga till nedsättning förtydligades i propositionen "Nedsättning av en byggsanktionsavgift 2012/13:104". På sid 9 ff i angiven proposition anges bland annat att ett exempel på en sådan situation kan vara när överträdelsen har sin grund i en felbedömning huruvida en åtgärd kräver lov eller anmälan. Exempel på detta är att det krävs en anmälan vid väsentlig ändring av en eldstad. Eftersom det är en bedömningsfråga vad väsentlig ändring innebär, kan det i vissa situationer vara svårt för den enskilde att avgöra om den aktuella åtgärden är anmälningspliktig eller inte. En person som är osäker på om en viss åtgärd kräver lov eller anmälan, bör dock kontakta byggnadsnämnden för råd och stöd.

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 den enskilde i en sådan situation inte har anmält åtgärden och byggnadsnämnden bedömer att det rör sig om en väsentlig ändring, kan det bli aktuellt med en sanktionsavgift. Om byggnadsnämnden bedömer att ändringen av eldstaden 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög. Det skulle i ett sådant fall kunna finnas skäl för att sätta ned avgiften.

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. Regeringens bedömning är dessutom att även en överträdelse som är av formell karaktär i ett enskilt fall kan anses mindre allvarlig och därför motivera att en avgift sätts ned. En enskild kan t.ex. ha genomfört en tillbyggnad av en villa och följt PBL:s bestämmelser om ansökan och erhållande av bygglov samt inväntat startbesked från byggnadsnämnden innan tillbyggnaden påbörjades. Om den tillbyggda delen 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. Om den enskilde i en sådan

situation tar den tillbyggda delen av villan i bruk på ett säkert sätt och så att inte slutbesiktning hindras, skulle den omständigheten att överträdelsen har formell karaktär kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög. Det skulle i ett sådant fall kunna finnas skäl för att sätta ned avgiften.

I det aktuella ärendet har tomträttshavarna flera gånger gjort överträdelser. Tillbyggnaderna 6 st är (totalt 49+15 m²) omfattande och medför att byggnaden har blivit från ursprungliga 145 m² till ca 210 m² byggnadsarea. (Detta innebär även en väsentlig värdeökning.)

Tomträttshavaren har inte redovisat genom en till åtgärderna anpassat kontrollplan eller annan tekniskbeskrivning och beräkning att tillbyggnaderna har utförts enligt gällande byggregler och de övriga kraven enligt PBL. Tomträttshavarna har endast hänvisat att rättelse inte ska utföras på grund av byggtekniska svårigheter. Detta bekräftar att tillbyggnaderna inte är några enkla konstruktioner varför krav på kontrollplan är befogat.

Sanktionsavgift är korrekt beräknad utifrån gällande föreskriften. För att lagstiftningen ska kunna uppfylla grundläggande rättssäkerhetskrav krävs att sanktionssystemet är förutsägbart. Ett sådant system kan åstadkommas endast om det är relativt enkelt att avgöra vilket belopp som gäller vid varje enskilt tillfälle. Det finns flera olika avgiftsnivåer, bl.a. beroende på överträdelsens allvar och projektets komplexitet och dessa är offentliga på Boverkets hemsida med beräkningsformulär.

Tomträttshavarna har redan 2017-12-01 informerats om att anmälan har inkommit för att de har påbörjat byggnadsåtgärder utan bygglov och startbesked vilket kan medföra sanktionsavgifter. Den tiden var byggnadsåtgärder endast påbörjade (se bilderna från anmälan). Tomträttshavarna, trots att förvaltningen har informerat påföljderna, valt att färdigställa tillbyggnaderna.

Tomträttshavarna har kommunicerats med tjänsteskrivelsen avseende sanktionsavgift redan 2019-11-28 vilket innebär att de var väl medvetna om följderna.

Tomträttshavaren har även, för att undvika sanktionsavgiften, villig att utföra rättelse, se mail daterad 2020-01-29, som sedan på avrådan från sin konsult ändrades. Med detta måste tomträttshavarna varit medvetna om avgifterna.

Tomträttshavarna har ifrågasatt varför förvaltningen inte gjort utredning avseende hur andra kommuner beräknar sanktionsavgift. Från tjänsteskrivelsen sida 4 framgår att förvaltningen har gjort utredning som bekräftar att 8 av 10 kommuner tillämpar samma beräkningsmetod som Botkyrka kommun.

Beloppet anses stå i rimlig proportion till överträdelsen varför det saknades skäl att sätta ned beloppet med stöd av 11 kap. 53 a § PBL.

☐ Vår största önskan är att nämnden möjligen skulle tillstyrka avvikelser på 7% gällande byggnadsarea som överskrids. Det skulle uppskattas **enormt** under dessa dystra pandemi tider!

Bilaga

Yttrande i sin helhet



YTTRANDE TILL BYGGNADSNÄMNDEN I BOTRKYKA KOMMUN



Innehåll

Yttrande gällande tjänsteutlåtande från 2020-04-12

Sid. 1-2

Hej,

Vi vill börja med att be om ursäkt ifall att ingången av ärendet börjades med dålig ton mellan fastighetsägaren och handläggaren, på grund av missförstånd.

Vi hänvisar vårt yttrande till senaste skrivelsen och kommer härmed att komplettera med vissa punkter gällande senaste tjänsteutlåtandet.

- Eftersom ärendet har tagit så lång tid undrar vi om förvaltningen kommer att reducera priset på bygglovsavgiften för bägge ärenden? Bygglov är tidsfristen 10 veckor respektive startbesked är det 4 veckor. Den kompletteringen som kom in var ett yttrande gällande tjänsteutlåtandet, men ärendet var komplett för beslut när vi skickade in de (Bara en fråga)
- I tjänsteutlåtandet har förvaltningen skrivit att tillbyggnaderna av garaget betraktas som ”tillbyggnad av komplementbyggnad”. Men när man har beräknat sanktionsavgiften för den delen har förvaltningen betraktat det som ”tillbyggnad av huvudbyggnad” eftersom garaget är sammanbyggd med huvudbyggnaden.

Här nedan bifogar jag ett skärmdokument från senaste tjänsteutlåtandet där bedömde förvaltningen att tillbyggnaderna av garaget ska betraktas som tillbyggnad av komplementbyggnad. Men varför inte räkna sanktionerna på att det är tillbyggnad av komplementbyggnad då?

Ansökan avser

Ansökan avser tillbyggnader av enbostadshus enligt nedan:

Två tillbyggnader (1-2) för sammanbyggda komplementbyggnaden mot norr och söder, tillbyggnader upptar 6,35 m² byggnadsarea per styck.

Förvaltningens bedömning är att en komplementbyggnad ska vara fristående för att kunna betraktas som en komplementbyggnad, eftersom den är sammanbyggd med huvudbyggnaden utgör det en del av huvudbyggnaden. Vilket är en bedömningsfråga som förvaltningen gör.

Jag håller inte med förvaltningens bedömning, detaljplanen och planbestämmelserna redovisar tydligt att komplementbyggnaden (Garaget) ska vara sammanbyggt med huvudbyggnaden med minst byggnadsarea om 25 kvm. Vilket betraktas som en komplementbyggnad eftersom man inte får disponera den delen som bostadsyta, är det garageändamål. Därmed avgör funktionen att det är komplement till huvudbyggnaden och då tycker jag att man ska beräkna även sanktionen som tillbyggnad av komplementbyggnad. Om detaljplanen inte tillät sammanbyggt garage då är det en korrekt bedömning, det skulle betraktas som tillbyggnad av huvudbyggnaden.

Förvaltningen har hänvisat till ett rättsfall gällande friggebod som inte har någon relevans till vårt ärende. Friggebod har ingen koppling till detaljplanen.

Om nämnden bedömer att vi har gjort rätt bedömning, att sanktionen ska definieras som tillbyggnad av komplementbyggnad och inte tillbyggnad av huvudbyggnaden som förvaltningen har gjort. Då blir sanktionsavgiften 7 568 kronor för de två tillbyggnaderna av garaget om 12,6 kvm enligt boverkets beräkning. Om det betraktas som tillbyggnad av huvudbyggnad beräknas sanktionsavgiften 47 300 kronor för 12,6 kvm. Vi önskar att nämnden ser över denna ovanstående sanktion med hänsyn till vårt tidigare yttrande.

Datum: 2020-04-12

Fastighetsbeteckning: **Bronsugnen 29**

Ärendenummer: **SBN 2017-000785**

[2]

- Förvaltningen har fortfarande inte svarat gällande attefalls tillbyggnadens takutsprång om den ska räknas med i byggnadsarean eller inte. Då jag har hänvisat till SIS och där redovisas att takutsprång på 50 cm **inte** ska räknas med.
- Vi önskar att nämnden ser helheten av totala sanktionsavgiften som förvaltningen har föreslagit, den. Att föreslå 128 000 kronor i sanktionsavgift för 6 mindre tillbyggnader står inte i proportion till övertändelsen.
En sanktionsavgift för att ha uppfört enbostadshus utan lov om 210 kvm, är beräknat 117 000 kronor, vilket innebär att 6 små tillbyggnader ska kosta mer i sanktionsavgifter än en nybyggnad?
Förvaltningen har gjort en undersökning gällande bygglovsavgiften men inte hur andra kommuner räknar på sanktionsarean, som är vår primära fråga enligt tidigare yttrande.
- Vår största önskan är att nämnden möjligen skulle tillstyrka avvikelserna på 7% gällande byggnadsarea som överskrids. Det skulle uppskattas **enormt** under dessa dystra pandemi tider!

Vänliga Hälsningar

Augin Erdinc

Filip Grigo

Maria Grigo