



Handläggare
Jimmy Sandberg

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: NARCISSEN 1 (DYMMELKÄRRSVÄGEN 14)
Ärende: **Tillsynsärende, startbesked saknas för tillbyggnader, fasadändring samt ändrad planlösning**
Fastighetsägare: Alobaidi, Rafid, personnummer 19680131-0951
Adress: Dymmelkärrsvägen 14 146 50 Tullinge

FÖRSLAG TILL BESLUT

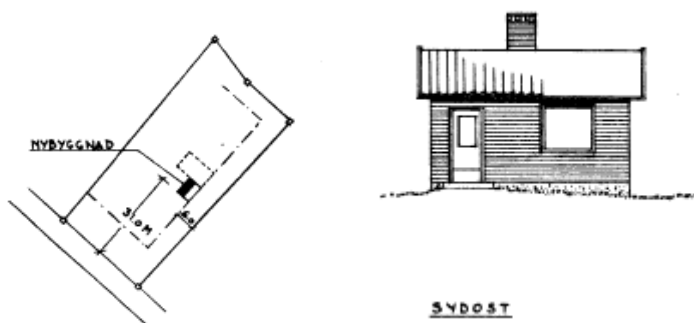
Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att **pkt 1** – Ta ut en byggsanktionsavgift om **26 015 kronor** av fastighetsägare, Alobaidi, Rafid, personnummer 19680131-0951 med adress Dymmelkärrsvägen 14 146 50 Tullinge för att ha påbörjat tillbyggnader av enbostadshus totalt om 25 m² innan byggnadsnämnden har meddelat startbesked för åtgärden. Se bilaga 2.
- att **pkt 2** – Ta ut en byggsanktionsavgift om **8 112 kronor** av fastighetsägare, Alobaidi, Rafid, personnummer 19680131-0951 med adress Dymmelkärrsvägen 14 146 50 Tullinge för att ha påbörjat fasadändring av enbostadshus totalt om 93 m² (berörd fasadyta) innan byggnadsnämnden har meddelat startbesked för åtgärden. Se bilaga 3.
- att **pkt 3** – avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts fastighetsägaren
- att **pkt 4** – enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL beslutar samhällsbyggnadsnämnden att efter att fastighetsägaren har erlagt byggsanktionsavgiften i sin helhet, i enlighet med pkt 1, 2 och 3, att lämna anmälan utan ingripande eller påföljd.

Beslutet fattas med stöd av plan- och bygglagen (2010:900), PBL, 9 kap 2 §, 10 kap 3 § och 11 kap 5 §, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 60 och 61 §§, 16 kap 12 § och plan- och byggförordningen (2010:338), PBF, 9 kap 1, 2, 7, 10 §§.
Gällande bestämmelser se bilaga 7.

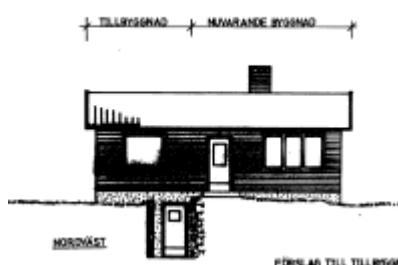
Bakgrund

Fastigheten ligger i Tullinge villastad och angränsar till Dymmeltjärsvägen i sydväst och i nordost till ett mindre naturområde. Sydöst och nordväst angränsar fastigheten till annan villabebyggelse.



År 1958 den 29 januari beviljades ansökan om nybyggnad av sportstuga dnr 2461 om högst 20 m² av Botkyrkas byggnadsnämnd på fastigheten Tullinge 4:888 tomt 3. 1961 dnr 3426 nybyggnad uthus.

1967 den 9 maj tillbyggnad av sportstuga dnr 4553 §121 utan bifall av byggnadsnämnden Botkyrka kommun. Ärendet överklagades till Länsstyrelsen vilka vidhöll vad kommunen beslutat om det oklara planläget och byggnadsförbudet enligt 109§ byggnadslagen.



1972 beviljade byggnadsnämnden Botkyrka kommun tillbyggnad av fritidshus dnr 6468.

1980 beviljades tillbyggnad av uthus dnr 847/79.

1997-02-04 blev aktuell fastighet Narcissen 1.

År 2003 anslöts fastigheten till kommunalt vatten och avlopp.

År 2008 beviljades tillbyggnad av enbostadshus dnr LOV 2008-000292.

År 2012 gjordes förrättningsmedverkan Narcissen 1 och 13 dnr KM 2012-000372



2018 Förrättningsmedverkan,
AB171269, fastighetsreglering
berörande Narcissen 1 och 13.

2018 erhölls startbesked för nybyggnad av komplementbostad
dnr SBN 2018-000809.

2019 ansökte fastighetsägare om bygglov för nybyggnad av enbostadshus,
samt rivning av befintligt hus dnr 2019-000713, de sökta åtgärderna var
planstridiga och fastighetsägare återtog ansökan.

2020-02-01 inkom ansökan om bygglov för tillbyggnad, fasadändring och
ändrad planlösning av enbostadshus i samt mur dnr SBN 2020-000077.

Efter platsbesök av handläggare på förvaltningen 2020-03-05 ändrades
ärendemeningen till ”bygglov i efterhand” och även aktuellt tillsynsärende
startades (se fotografier bilaga 6). Fastighetsägare med familj och
kontrollansvarig var närvarande vid besöket. Handläggare informerade
fastighetsägare att det behövs ett beviljat bygglov samt erhållet startbesked för
att påbörja redan till viss del utförda åtgärder. Fastighetsägare var tillmötes-
gående och inväntar startbesked. Bygglov beviljades 2020-03-23 och kallelse
till tekniskt samråd skickades till fastighetsägare 2020-04-17.

Begäran om förklaring skickades ut till fastighetsägare 2020-03-20 i aktuellt
ärende. Fastighetsägare inkom med förklaring 2020-04-20.



Situationsplan, beslutshandling
beviljat bygglov 2020-03-23
dnr SBN 2020-000077



Förenklad nybyggnadskarta upprättad
2018-10-24 dnr BOT KM2018-435

Planförhållande

Detaljplanen 45-23 som omfattar aktuell fastighet Narcissen 1 vann laga kraft 1996-05-14.

Bedömning

Samhällsbyggnadsnämnden som utgör tillsynsmyndighet i frågor om överträdelser av bland annat plan- och bygglagen, PBL, har nu att ta ställning till huruvida åtgärderna i detta fall är att anse som överträdelser i PBL:s mening och om så är fallet, bedöma om det föreligger ett behov av att ingripa eller besluta om påföljd enligt 11 kap PBL.

Det krävs bygglov för tillbyggnad och fasadändring (9 kap 2 § 1 st. 2 p och 3c p. PBL). En bygglovspliktig åtgärd får inte påbörjas förrän samhällsbyggnadsnämnden har gett ett startbesked (10 kap 3 § PBL).

Förvaltningen måste först ta ställning vilka av åtgärderna som klaganden har angivit är verkligen sådana åtgärder som saknar bygglov och därmed även startbesked.

Mark- och miljööverdomstolen har i avgörandet MÖD 2015:34 uttalat:
"En sanktionsavgift har straffrättslig karaktär vilket Mark- och miljööverdomstolen flera gånger uttalat såvitt avser byggsanktionsavgift (se bl a MÖD 2013:4) och miljöskningsavgift (se bl a MÖD 2001:41). Beträffande miljöskningsavgifter har Mark- och miljööverdomstolen ansett att allmänna straffrättsliga principer bör gälla i fråga om vem som har bevisbördan för att en överträdelse har ägt rum (se MÖD 2002:58). Detta innebär att det är tillsynsmyndighetens sak att bemöta och där det är möjligt försöka vederlägga varje invändning som verksamhetsutövaren reser i syfte att undgå ansvar. I fråga om beviskravet har Mark- och miljööverdomstolen i flera avgöranden angett att tillsynsmyndigheten ska visa att det har funnits förutsättningar att besluta om miljöskningsavgift (se bl a MÖD 2003:34). – Byggsanktionsavgift, liksom miljöskningsavgift, tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet (se 30 kap 2 § miljöbalken samt 11 kap 53 § plan- och bygglagen [2010:900], PBL). Samma principer i fråga om bevisbörda och beviskrav som nu redovisats beträffande miljöskningsavgift bör därför tillämpas även för byggsanktionsavgift. I ärenden om byggsanktionsavgift måste tillsynsmyndigheten därför visa att det finns förutsättningar att besluta om byggsanktionsavgift. Bevisbördan för samtliga omständigheter som ligger till grund för beslutet om byggsanktionsavgift vilar alltså på tillsynsmyndigheten; såväl att överträdelsen verkligen har ägt rum, som att överträdelsen kan träffas av byggsanktionsavgift. Det kan emellertid finnas situationer då tillsynsmyndigheten möter sådana bevissvårigheter att ett sänkt beviskrav kan tillåtas."

Då förvaltningen inte kan avgöra (på grund av bristen av ritningsunderlag i kommunens arkiv) vad som gjorts avseende ändrad planlösning och fastighetsägare endast anger att en ej bärande vägg har rivits finns inte förutsättningar att besluta om byggsanktion avseende denna överträdelse.

Då samtliga åtgärder utförts på en och samma gång och att tillbyggnaderna är beroende av fasadändringen (ändring av tak) så räknas tillbyggnaderna som en åtgärd (tillbyggnad) med en total bruttoarea 25 m², inte som tre separata tillbyggnader. Fasadändring räknas som en separat åtgärd.

Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap plan- och bygglagen ska tillsynsmyndigheten ta ut en byggsanktionsavgift (11 kap 51 § PBL).
Då en bygglovspliktig åtgärd har påbörjats innan ett startbesked meddelats ska en byggsanktionsavgift tas ut.

I PBF framgår vilka överträdelser som ska leda till byggsanktionsavgift och med vilket belopp som byggsanktionsavgift ska tas ut för varje slag av överträdelse. Avgiftsbeloppen är kopplade till area och/eller det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Förvaltningen bedömer utifrån kommunikering med fastighetsägare och platsbesök att aktuella överträdelse är utförda år dec 2019-2020, varför PBL och PBF kommer att tillämpas.

Eftersom tillbyggnaderna och fasadändringen är bygglovspliktiga och har utförts innan startbesked beviljats, ska en byggsanktionsavgift tas ut enligt 9 kap. 7 § 1 p PBF och 9 kap. 10 § 1 p PBF.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. för ett en eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.
Se bilaga 2.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4,

6, 7 eller 9 plan och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. för ett en eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

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 har 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.

Fastighetsägare har inkommit med olika både anmälan och bygglovsansökan både år 2018 och 2019 och även haft kontakt med förvaltningen, fått information/vägledning om bygglov/anmälningsplikt. Fastighetsägare har även haft kontakt med kontrollansvarig. Fastighetsägare är väl medveten om regelverket och att aktuella åtgärder kräver bygglov.

Förvaltningens uppfattning är att överträdelsen inte beror på en felbedömning huruvida åtgärden kräver lov.

Överträdelsen beror inte heller på förvaltningens orimliga handläggningstid. Överträdelsen är inte heller av en sådan formell karaktär som anges i förarbetena till plan- och bygglagen.

Eftersom den avgiftsskyldige kan undgå byggsanktionsavgift genom rättelse är den inte enbart en administrativ påföljd. Den fungerar på så sätt också som ett påtryckningsmedel och är därmed ett komplement till övriga ingripandemöjligheter.

Förvaltningen bedömer att byggsanktionsavgiften för tillbyggnader och fasadändring av enbostadshus är proportionellt rätt med åtgärden och ska tillämpas i det aktuella ärendet.

Förvaltningen bedömer att det inte finns anledning att i detta fall sätta ner byggsanktionsavgiften enligt 11 kap. 53 a PBL.

Sammanfattningsvis föreslår förvaltningen att ta en byggsanktionsavgift om **34 127 kronor** av fastighetsägare, Alobaidi, Rafid, personnummer 19680131-0951 med adress Dymmelkärrsvägen 14 146 50 Tullinge för att ha påbörjat bygglovspliktiga åtgärder av enbostadshus innan byggnadsnämnden har meddelat startbesked för åtgärderna.

Under förutsättning att byggsanktionsavgiften erlagts enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut saknar förvaltningen skäl för ytterligare ingripanden varför förvaltningen föreslår samhällsbyggnadsnämnden att lämna anmälan utan åtgärd med stöd av 11 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Information

Fastighetsägare har erhållit bygglov i efterhand för åtgärderna men detta innebär inte att rättelse vidtagits i den mening som avses i 11 kap. 54 § PBL. Önskar fastighetsägare att utföra rättelse och undgå byggsanktionsavgift måste fastighetsägare riva utförda åtgärder, väggar och tak samt plintar på tillbyggnaderna. Återställa fasad likt tidigare byggnad.

Samhällsbyggnadsförvaltningen debiterar den sökande genom faktura.

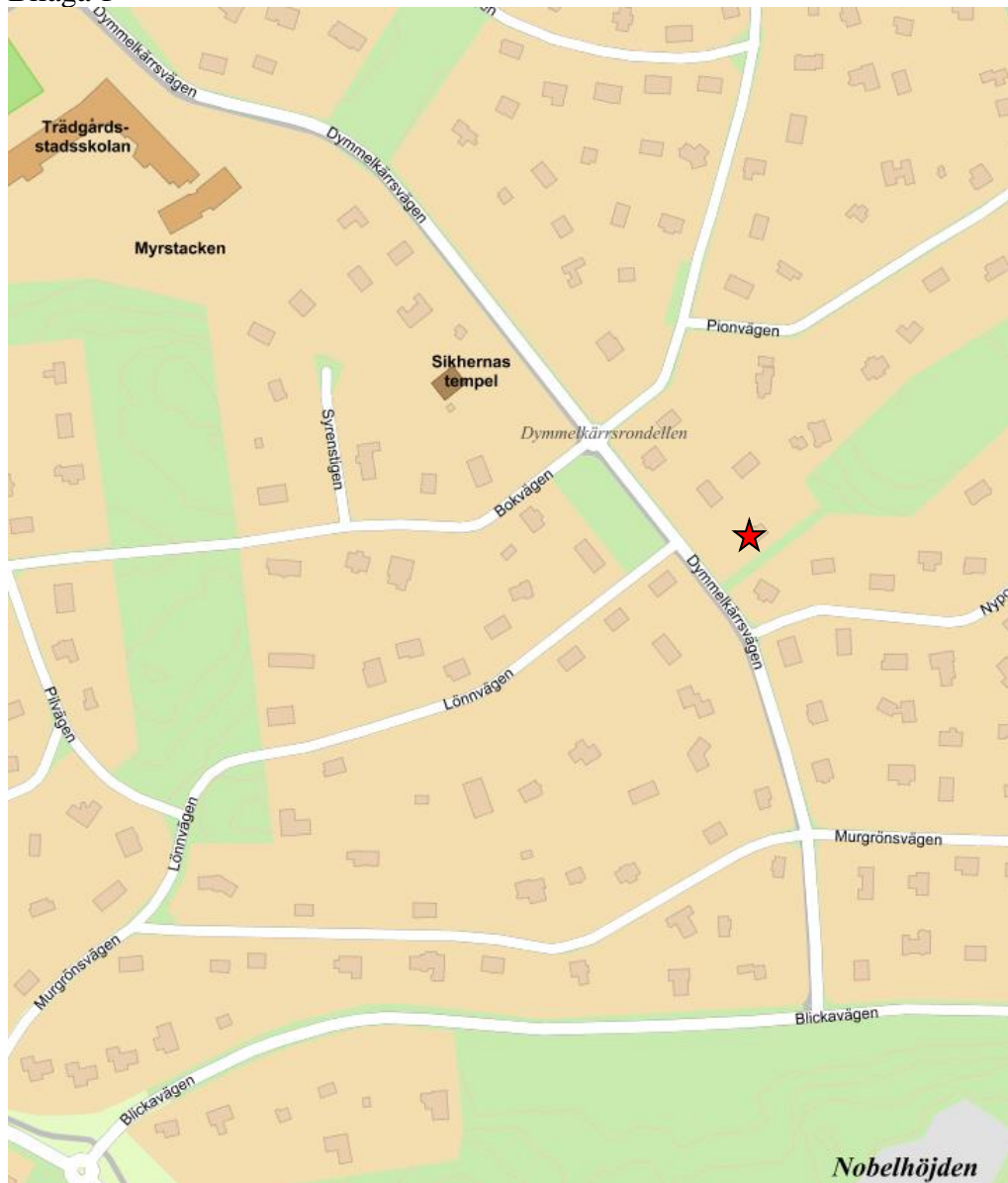
Annelie Fager
Bygglövschef

Jimmy Sandberg
Bygglövhandläggare

Bilagor:

- 1 Översiktskarta
- 2 Beräknad sanktionsavgift tillbyggnader pkt 1 om 25 m²
- 3 Beräknad sanktionsavgift fasadändring pkt 2 om 93 m²
- 4 Begäran om förklaring 2020-03-20
- 5 Svar från fastighetsägare 2020-04-10
- 6 Fotografier platsbesök 2020-03-05
- 7 Gällande bestämmelser

Bilaga 1



Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Narcissen 1
Bilaga nummer	Bilaga 2
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-000225

Ärendebeskrivning

Ärende	Påbörjat åtgärd utan startbesked
Vad berör åtgärden?	Lov- eller anmälningspliktiga åtgärder som rör en byggnad
Vilken typ av åtgärd gäller ditt ärende?	Tillbyggnad
Vilken typ av byggnad berör åtgärden?	En- eller tvåbostadshus
Fanns beviljat bygglov eller var anmälan inlämnad innan åtgärden påbörjades?	Nej
Area	25

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 7 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 2 a, 3, 4 eller 8 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

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

Beräkning

Sanktionsarea	10
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,5 * pbb) + (0,005 * pbb * sanktionsarea)$
Beräkning	$(0,5 * 47300) + (0,005 * 47300 * 10)$

Beräknad sanktionsavgift 26 015 kr

Byggsanktionsavgift

Fastighetsbeteckning	Narcissen 1
Bilaga nummer	Bilaga 4
Byggnadsnämndens diarienummer	SBN 2020-000225

Ärendebeskrivning

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

Plan- och byggförordning (2011:338) 9 kap. 10 § 1 p

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är:

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser.

Beräkning

Area	93
Aktuellt prisbasbelopp (pbb)	47 300 kr (2020)
Beräkningsgrundande formel	$(0,125 * pbb) + (0,0005 * pbb * area)$
Beräkning	$(0,125 * 47300) + (0,0005 * 47300 * 93)$

Beräknad sanktionsavgift 8 112 kr



Mottagare
Rafid Alobaidi
Dymmelkärrsvägen 14
146 50 TULLINGE

Angående överträdelse av plan- och bygglagen m.m. på fastigheten NARCISSEN 1 (DYMMELKÄRRSVÄGEN 14)

Förvaltningen har den 2020-03-05 fått kännedom om att det på fastigheten NARCISSEN 1 (DYMMELKÄRRSVÄGEN 14) har vidtagit åtgärder i strid mot plan- och bygglagstiftningen. Tillsynsärende, tillbyggnad, fasadändring samt ändrat planlösning utan startbesked är av olovlig åtgärd.

För fastigheten gäller detaljplan 45-23, lagakraftvunnen 1996-05-14.

Det åligger förvaltningen att utreda frågor av detta slag och du får nu tillfälle att bemöta anmälan. Detta gör du enklast genom att inkomma med en skriftlig redogörelse där det framgår närmare

- *vilken* åtgärd som har vidtagits på fastigheten,
- *när* detta har skett.

Du har möjlighet att vidta rättelse genom att ta bort det olovligt utförda/vidta underhållsåtgärder.

Förvaltningen kan inte i nuläget göra en bedömning om lov/anmälan kan beviljas eller inte. Vår rekommendation är att du tar kontakt med bygglövsenheten för rådgivning/vägledning på 08-530 61 037, mån-ons och fre kl. 09.00-10.00 alt. per mejl bygglov@botkyrka.se innan du inkommer med ditt svar till oss.

Uppgifterna enligt ovan (ange fastighetsbeteckning och diarienummer) och gärna din e-postadress ska ha kommit in till förvaltningen **senast den 20 april 2020.**

För kännedom:

Bygglov och startbesked samt slutbesked krävs enligt 9-10 kap PBL.

Om rättelse inte sker eller om du inte kommer in med någon förklaring kan fråga om påföljd enligt 11 kap PBL komma att prövas av samhällsbyggnadsnämnden.

En påföljd kan exempelvis vara att nämnden tar ut en byggsanktionsavgift för åtgärder som är utförda utan startbesked. Mer information om byggsanktionsavgift kan du få på boverkets hemsida, www.boverket.se.

När beslut har fattats kan du komma att få ta del av det genom förenklad delgivning. Det innebär att du kommer att få beslutet skickat till dig och att ett kontrollmeddelande kommer att skickats till dig nästkommande arbetsdag.

Bygglovsenheten
Jimmy Sandberg
Bygglovhandläggare

Växelnr: 08-530 610 00

Mobilnr: 070-1870170

E-post: Jimmy.sandberg@botkyrka.se

Bilaga:

Anmälan med inkomna handlingar

Sandberg Jimmy

Från: Hiba Alasawi <hiba_alazzawi@yahoo.com>
Skickat: den 10 april 2020 14:47
Till: Sandberg Jimmy
Ämne: Re: Ang. Startbesked Narcissen 1

Uppföljningsflagga: Följ upp
Flagga: Har meddelandeflagga

Hej Jimmy

Glad påsk och hoppas allting går bra.

Jag vill med detta mejl förklara hur vårt renoverings arbete gick till i vårt hus i Dymmelkärrsvägen 14 i Tullinge. Det började ungefär i december 2019 där började vi med renoveringen i hela huset som vi trodde att ingen bygglov behövs. På befintligt hus var det olika panel inriktning på fasaden dvs liggande och stående så vi gjorde alla panel som liggande istället. Vi har bytt fönster från 2 glas till 3 glas, samt bytt storlek på visa av dem. Vi har ändrat planlösning genom borttagning av en vägg (icke bärande) mellan köket och vardagsrummet. Obs. Två sovrum och badrum är fortfarande samma. Vi har tagit bort trappan som går ner till källaren. Inga ändringar gjordes i källaren. Vi har redan anmält arbetet i pumpstationen sedan oktober 2019 och vi väntar på att botkyrka kommun levererar pumpen. Vi har bytt alla tegel på taket mot plåt. Vi inglasade altanen som är redan under taket på befintligt hus och tog bort väggen mellan altanen och vardagsrummet. Vi har byggt lite till i vardagsrummet på ca 6 kvm.

Med vänlig hälsning,

Hiba Alasawi

Skickat från min iPhone

> 6 apr. 2020 kl. 09:04 skrev Sandberg Jimmy <jimmy.sandberg@botkyrka.se>:

>

> Hej

> Hiba om du ringer mig när du har tid så ska jag förklara allting, tror det blir lättare per telefon.

>

> Vänliga hälsningar

> Jimmy Sandberg

> bygglovhandläggare

> bygglovsenheten

>

> _____
> BOTKYRKA KOMMUN

> samhällsbyggnadsförvaltningen

> 147 85 Tumba

> besöksadress: Munkhättevägen 45

> mobil: 070-187 01 70

> vxl: 08-530 610 00

> e-post: jimmy.sandberg@botkyrka.se

>

> <https://eur01.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.botkyrka.se%2F&data=02%7C01%7Cjimmy.sandberg%40botkyrka.se%7C693685e37708450379b008d7dd4d4efd%7Cdba25d43678f46fd968bdbd56d441e53%7C0%7C0%7C637221196413425832&msdata=VS3I9m1wHLC%2FQU7LS2AvX8wHZS0MGojFNHObPaJP0To%3D&reserved=0>

>

>

>

> -----Ursprungligt meddelande-----

> Från: Hiba Alasawi <hiba_alazzawi@yahoo.com>

> Skickat: den 5 april 2020 18:27

> Till: Sandberg Jimmy <jimmy.sandberg@botkyrka.se>
> Ämne: Ang. Startbesked Narcissen 1
>
> Hej Jimmy
> Hoppas att du må bra under dessa svåra tider...vi har tagit del av beslutet men vi är lite förvirrade därför tänkte jag skriva till dig och fråga vad kommer göras nästa steg liksom efter 4 veckors går ut ? Kommer vi kunna fortsätta med arbetet eller? Vi fick brev från er (anmälan olovligt byggande) vad ska vi göra med den? Ska vi skicka den till samhällsbyggnadsförvaltningen trots att vi fick bygglov?
> Förresten en av bilderna som du tog vid besök till vårt hus som visar köket kommer att vara ett sovrum som det är och köket som låg där är bara tillfälligt under byggnation.
> Ta hand om dig
> Mvh
> Hiba Alasawi
>
> Skickat från min iPhone















Bilaga 7

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 bygglov för 1. nybyggnad, 2. Tillbyggnad 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 uppsåtligen 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 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 2020 är 47300 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.

Enligt 9 kap 7 § 1 p PBF Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 eller 8 § första stycket 3 eller 4 plan- och bygglagen eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 2, 9, 10, 12 eller 13 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 9 kap 10 § 1 p PBF Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 c eller 8 § första stycket 4, 6, 7 eller 9 plan- och bygglagen och som avser en byggnads yttre utseende innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är

1. för ett en- eller tvåbostadshus, 0,125 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0005 prisbasbelopp per kvadratmeter av den area som ändringen avser

PBF 1 kap. 7 § Med sanktionsarea avses i denna förordning den area som i fråga om 1. en lov- eller anmälningspliktig åtgärd motsvarar brutto- eller öppenarean eller en kombination av dessa minskad med 15 kvadratmeter.

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 har begåtts (11 kap 53a § PBL).

Regeringen anförde att vid prövning av frågan om nedsättning bör det särskilt beaktas huruvida överträdelserna har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelserna 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 överträdelserna 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 omständligheten att överträdelserna inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet kunna medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög varför skäl för nedsättning 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 överträdelserna har ett samband med att byggnadsnämnden inte har handlagt ett ärende inom rimlig tid (prop. sida 10).

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 starbesked 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. Överträdelserna i sådant fall skulle anses då vara av mindre allvarlig art vilket kan medföra att byggsanktionsavgiften anses oproportionellt hög (prop. sida 10).

Förvaltningens uppfattning är att överträdelserna inte beror på en felbedömning huruvida åtgärden kräver lov eller anmälan.

Överträdelserna beror inte heller på förvaltningens orimliga handläggningstid.

Överträdelserna är inte heller av en sådan formell karaktär som anges i förarbetena till plan- och bygglagen.