



2020-04-22

Dnr: SBN 2016-000773

Handläggare
Yulia Gregorsson

Samhällsbyggnadsnämnden

Fastighet: TIMJAN 41 (TIMJANVÄGEN 39)
Ärende: Tillsynsärende, bygglov saknas för tillbyggnad
samt anmälan om störande buller
Tomträttsinnehavare: Ece Mustafa Mikael, Odlingssvägen 14 Lgh 1204,
147 50 Tumba
F.d. tomträttsinnehavare: Prokhorova Oxana Viktorovna (19630317-3386),
Slagsta Backe 2, 145 74 Norsborg

FÖRSLAG TILL BESLUT

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att **pkt 1** – ta ut en byggsanktionsavgift om **23 650 kronor** av den f.d. tomträttsinnehavaren Prokhorova Oxana Viktorovna (19630317-3386), Slagsta Backe 2, 145 74 Norsborg, för att ha uppfört en bygglovspliktig tillbyggnad utan startbesked,
- att **pkt 2** – avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den f.d. tomträttsinnehavaren Prokhorova Oxana Viktorovna (19630317-3386), Slagsta Backe 2, 145 74 Norsborg.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 5, 51, 52, 53, 53 a, 57, 58 §§, 16 kap 7 och 12 §§ i plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 1 kap 8 §, 6 kap 1 §, 9 kap 1, 2, 12 §§ i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Bakgrund

Den 20 oktober 2016 har förvaltningen mottagit en anmälan om
-att det under sommaren 2015 har uppförts en tillbyggnad utan bygglov, start- och slutbesked,
-att det har blivit mer buller efter ombyggnad,
-att bärande väggar har tagits bort under ombyggnaden på fastigheten Timjan 41, Timjanvägen 39 (bilaga 1).

Förvaltningen har den 20 oktober 2016 vidarebefordrat anmälan om buller till miljöenheten för utredning enligt Miljöbalken.

Den 22 november 2016 har förvaltningen mottagit en kopia på beslut från miljöenheten som har lämnat anmälan utan åtgärd. Miljöenhetens beslut avser buller från uterum på fastigheten.

Den föregående tomträttsinnehavaren och den nuvarande tomträttsinnehavaren har tillskrivits med begäran om förklaring och upplysts om möjlighet att ansöka om bygglov i efterhand samt möjlighet till s.k. självrättelse innan samhällsbyggnadsnämnden fattar ett beslut och att byggsanktionsavgiften behöver inte betalas om självrättelse vidtas enligt ovan.

Den f.d. tomträttsinnehavaren har i sitt svar på begäran om förklaring uppgett att hon köpte fastigheten i maj 2011 och att hon under sommaren 2012 uppförde en glasaltan på 9 kvm. Vidare uppgav den föregående tomträttsinnehavaren att både byggarbetarna och styrelsen har bekräftat till henne att det inte krävs bygglov för tillbyggnaden då den är så liten samt att ingen av de berörda grannarna har haft några synpunkter om tillbyggnaden under och efter dess uppförande (bilaga 2).

Den nuvarande tomträttsinnehavaren har inte bemött något av förvaltningens brev.

Enligt flygbilderna som förvaltningen har tillgång till framgår att tillbyggnaden uppfördes mellan 2012 och 2015 (bilaga 3). Förvaltningen begärde och fick en flygbild på fastigheten under 2013 av Lantmäteriet (bilaga 4).

Den 25 november 2019 har förvaltningen utfört ett tillsynsbesök till fastigheten och kunde konstatera att tillbyggnaden står kvar (bilaga 5).

2019-12-12 har samhällsbyggnadsnämnden beslutat om att bl.a. ta ut en byggsanktionsavgift av den nuvarande tomträttsinnehavaren för att ha uppfört en bygglovspliktig tillbyggnad innan startbeskedet meddelats (bilaga 6). Nämndens beslut överklagades till Länsstyrelsen som har 2020-04-21 beslutat om att bl.a. upphäva nämndens beslut i den delen som avser byggsanktionsavgiften (bilaga 7). Utifrån Länsstyrelsens motivering till beslut framgår att byggsanktionsavgiften i detta ärende ska tas ut av den som var ägaren av fastigheten när överträdelsen begicks.

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.¹

Det krävs bygglov för att uppföra en tillbyggnad.

En tillbyggnad kan dock omfattas av bygglovsbefriade s.k. Attefallsreglerna om tillbyggnaden är max 15 km och är uppförd 4,5 m från samtliga tomtgränserna. Om tillbyggnaden uppförs närmare tomtgränserna än 4,5 m ska samtliga grannar som berörs av åtgärden godkänna placeringen.

Tillbyggnaden på fastigheten Timjan 41 är uppförd närmare tomtgränserna än 4,5 m. Anmälare i tillsynsärendet är en av de berörda grannarna som ska medge tillbyggnadens placering för att den ska omfattas av Attefallsreglerna. Anmälaren har skriftligen meddelat förvaltningen om att tillbyggnadens placering inte godkänns. Således är den uppförda tillbyggnaden en bygglovspliktig åtgärd.

Tillbyggnaden har uppförts på mark som enligt gällande detaljplan 54-17-1 inte får bebyggas. Förvaltningens bedömning är därför att bygglov inte kommer att kunna påräknas för tillbyggnaden.

Anmälaren har påstått att tillbyggnaden uppfördes runt 2013.

Utifrån de flygbilder som förvaltningen har tillgång till framgår att 2012 var den anmälda tillbyggnaden inte uppförd. Enligt flygbilden från Lantmäteriet var inte tillbyggnaden uppförd 2013 heller.

Förvaltningen kan utifrån flygbilderna konstatera att det var mellan 2014 och 2015 som tillbyggnaden har uppförts.

¹ Plan- och bygglagen (2010:900), En kommentar, Del II, Lars Uno Didón m.fl., Supplement 7, oktober 2018, 11:2-6, s. 7

Beräkningsreglerna för byggsanktionsavgiften för en tillbyggnad på ett en- och tvåbostadshus har inte ändrats sedan 2014. Således ska den gällande plan- och byggförordningen tillämpas för beräkningen av byggsanktionsavgiften.

En bygglovspliktig får inte påbörjas innan ett startbesked har meddelats (10 kap 3 § PBL). Då det på fastigheten har uppförts en bygglovspliktig tillbyggnad innan startbesked har meddelats ska en byggsanktionsavgift tas ut (11 kap 51 § PBL).

Reglerna för beräkning av byggsanktionsavgift för en tillbyggnad på ett en- och tvåbostadshus har inte ändrats sedan 2014. Således ska den gällande plan- och byggförordningen tillämpas för beräkningen av byggsanktionsavgiften.

Byggsanktionsavgiften har beräknats med hjälp av boverkets guide för beräkning av byggsanktionsavgift (bilaga 8). Byggsanktionsavgiften är **23 650 kronor**.

Vad framgår utifrån Länsstyrelsens beslut ska byggsanktionsavgiften i detta ärende tas ut av den som var ägare av fastigheten under den tiden när överträdelsen begicks. Den nuvarande tomträttsinnehavaren har förvärvat fastigheten 2017. Eftersom förvaltningen har konstaterat att tillbyggnaden har uppförts mellan 2014- 2015 ska byggsanktionsavgiften tas ut av den som var ägare av fastigheten under den tiden dvs. av Prokhorova Oxana Viktorovna (19630317-3386), Slagsta Backe 2, 145 74 Norsborg.

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

Förvaltningens bedömning är att skäl för nedsättning av byggsanktionsavgiften enligt regeringens mening saknas varför byggsanktionsavgiften ska tas ut med hela beloppet.

Annelie Fager
Bygglövschef

Yulia Gregorsson
Bygglövhandläggare

Bilagor:

1. Anmälan inkommen 2016-10-20
2. Den f.d. tomträttsinnehavarens svar inkommen 2016-11-24
3. Flygbilder från 2012 och 2015
4. Flygbild från 2013 inskickad av Lantmäteriet
5. Fotografi från tillsynsbesöket 2019-11-25
6. SBN:s beslut av 2019-12-12
7. Länsstyrelsens beslut av 2020-04-21
8. Beräkning av byggsanktionsavgift
9. Gällande bestämmelser

Anmälan av överträdelser enligt plan- och bygglagen

Datum 20/10-2016

Mottagen av Yulia Gregorsson

Fastighet / adress Timjan 41, Timjanvägen 39

Anmälare Paula Liukkonen

Adress Timjanvägen 37, 145 73 Norsborg

Telefon

Anonym

BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Anmälan avser

2016 -10- 20

Bygg- mark- rivningsåtgärder:

Dnr: SBA/2016-773

Avviker från givet lov

Bygglov saknas

Marklov saknas

Rivningslov saknas

Ovårdad tomt eller byggnad

Beskrivning av åtgärden

1. Buller från Timjan 41. Innan ombyggnaden har inte det varit lika lyhört som det är nu.

2. Tillbyggnad har uppförts sommaren 2015. Grannarna har inte frågats om tillbyggnadens placering. bygglov saknas.

2016-10-19

Botkyrka kommun
Bygglovsärende
Att: Yulia Gregosson

BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2016 -10- 20

Dnr: SBW 2016-773

**Bullrigt och lyhört efter ombyggnad av en bärande vägg mellan fastigheterna
Timjan 42 och Timjan 41**

Äldre paret (ägare nr 1) som bodde på Timjanvägen 39 (fastighetsnummer Timjan 41) flyttade till äldreboende och sålde sin lägenhet sommaren 2011. Nya ägaren (ägare nr 2) påbörjade ett omfattande reparationsarbete och byggde om bl.a. badrummet i nedre våningen. Gamla badrummet revs ut och ersattes med ny badrumsinredning och målade väggar kaklades. Delar av badrumsväggen revs och vad vi kunde se av soporna som låg på gården försvann också en stor del av den bärande mellanväggen och dess isolering vid ombyggnadsarbetet. Resultatet av dessa ombyggnadsarbeten blev att det nu är mycket lyhört mellan våra lägenheter (se ritningen) Vi påpekade detta till ägare nr 2 men han och hans byggare nonchalerade klagomålen. Ombyggnadsarbetet gjordes mycket snabbt och det finns misstankar om byggfusk vid ombyggnad av våtutrymmen och borttagning av delar av en bärande mellanvägg.

Sedan 26 augusti 2011 ägs Timjan 41 av Oxana Prokhorova (ägare nr 3) Av nedanstående mäklarinformation framgår ägarbyten. Tyvärr känner jag inte till namnet på ägare nr 2 som genomförde dessa ombyggnadsarbeten på Timjan 41. Ägare nr 2 bodde aldrig i fastigheten utan gjorde ombyggnadsarbeten för att snabbt sälja fastigheten vidare vilket framgår av nedanstående mäklarinformation. På sex månader ökade fastighetens marknadsvärde 680 000 kr vilket lär inte alls vara onormalt på vårt område efter dessa fuskrenoveringar som vi nu har drabbats av.

Mäklare **Fastighetsbyrån**

Datum 28 jan 2011 (ägare nr 2)

Slutpris (Lagfart) 1 680 000 kr Budgivning +85 000 kr / +5,3 %

Mäklare **Fastighetsbyrån**.

Datum 26 aug 2011 (ägare nr 3 Oxana Prokhorova)

Slutpris (Lagfart)

2 360 000 kr Budgivning +10 000 kr / +0,4 %

Ombyggnadsarbeten som ägare nr 2 genomförde sommaren 2011 var mycket bullriga och det lät som om innerväggarna skulle rasa. Det gjorde de inte men vintern 2014 drabbades Timjan 42 av ett läckage på taket. Paulmans Tak AB som anlätades för reparation menade att skadan vid skorstenen kan ha orsakats av hård höststorm, sprängningar i Norsborg (garagebygget för SL) eller av tidigare gjorda ombyggnader på Timjan 41. Taket reparerades och vid slutbesiktning kontrollerades även den andra skorstenen som tillhör Timjan 41. Där hade det också regnat in för råspont och läkt vid skorstenen var blött. Trots flera påpekanden om vikten att löpande kontrollera om vinden är tät och att det inte finns några mögelskador som kan sprida till angränsande vindsrummen har det inte hänt något. Vi misstänker att det kan finnas en

vattenskada på vinden på grannens sida och att den skadan kan sprida sig och vi alla drabbas av mögelskador. Vi ber att vindsutrymmet granskas i anslutning med de övriga ombyggnadsärenden.

Olovligt terrassbygge på Timjan 41

Under Prokhorovars ägarskap av Timjan 41 har inga inre reparationer genomförts som skulle kunna förklara buller- och lyhörhetsproblemen. Däremot har ett nytt terrasrum byggts ut på radhusets baksida. När terrasrummet byggdes vägg i vägg med grannen på Timjan nr 40 Naemi och Gunnar Blom tillfrågades dem inte om lov. Inte heller av oss som bor på Timjan nr 42. Ombyggnadsarbetet saknar lov och vi önskar att terrassen omedelbart rivs eftersom den är byggd av brandfarligt plastmaterial, försvårar rensning av takrännorna på fastighetens baksida mot skogen och skymmer utsikten för Bloms (se bifogade bilder).

Vi ber att Bygglövsenheten granskar

1. Buller- och lyhetsproblemen samt våtrumsisoleringen mot mellanväggen på fastigheten Timjan 42.
2. Misstanke om vattenskada på vinden Timjan 41 som följd av tidigare ombyggnadsarbeten och vägggrivning.
3. Olovligt terrassbygge på Timjan 41.

./.. Bildbevis och annat material bifogas i en separat PDF-fil.

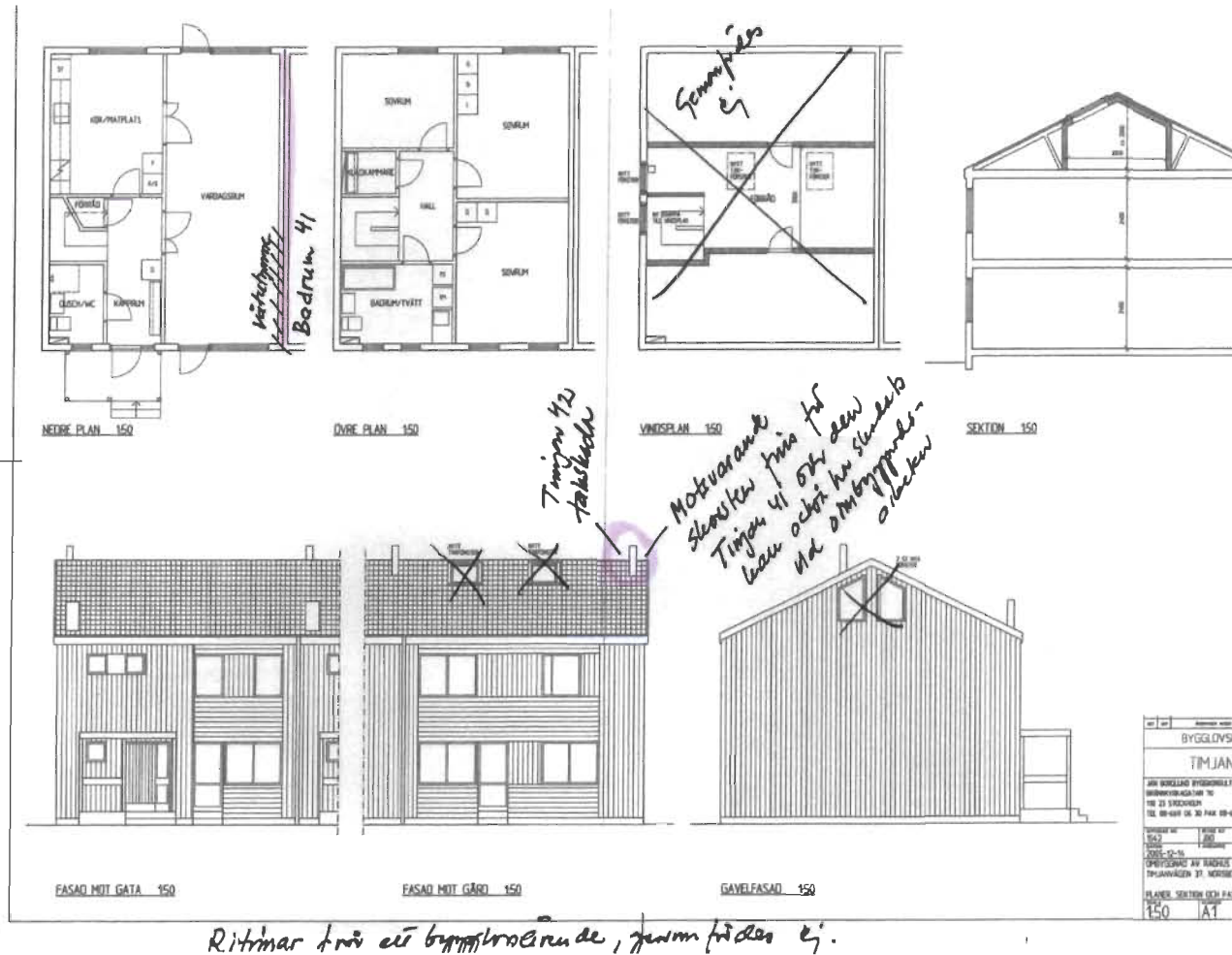
Timjan 41 ägs idag av
Oxana Prokhorova
Timjanvägen 39
14573 Norsborg

Med vänlig hälsning

Paula och Aaro Liukkonen ägare av Timjan 42
Timjanvägen 37
14573 Norsborg

Naemi och Gunnar Blom ägare av Timjan 40
Timjanvägen 40
14573 Norsborg

BULLER- OCH LYHETSPROBLEMET TIMJAN 42



BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2016 -10- 20

Dnr: SBN 2016-773

BULLER- OCH LYHETSPROBLEMET TIMJAN 42



BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2016 -10- 20

Dnr: *SBW 2016-773*

BULLER- OCH LYHETSPROBLEMET TIMJAN 42

OLOVLIGT BYGGD TERRASS PÅ TIMJANNR 41



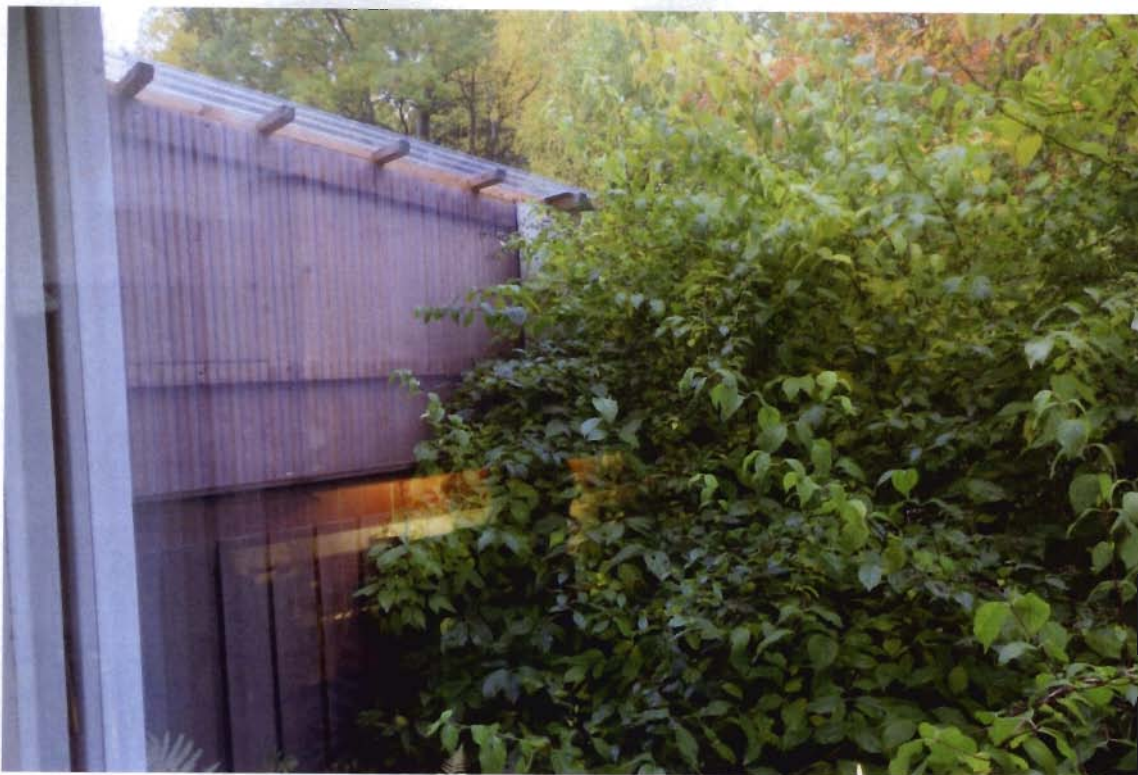
BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2016 -10- 20

Dnr: *SBN 2016-773*

BULLER- OCH LYHETSPROBLEMET TIMJAN 42

UTSIKT FRÅN KÖKSFÖNSTRET PÅ TIMJAN NR 40 MOT OLOVLIGT
BYGGT TERRAS TIMJAN NR 41



BOTKYRKA KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

2016 -10- 20

Dnr: *SBN 2016-773*

2016 -11- 24

Hej!

Dnr: ...SBN 2016-773...

Jag köpte radhus på Timjanvägen 39 i maj 2011. På sommaren 2012 byggde upp en liten glasaltan 9 kvm. Den ligger mot skogen. Jag byggde den för att skydda mig för inbrott. Då frågade jag byggarbetare ang. bygglov ansökan. De förklarar att jag inte behöver ansöka bygglov om glasaltan är mindre än 10 kvm. Mina grannar på båda sidor har inte sagt något. Tvärtom, var de mycket nöjda att jag gjorde vacker trädgård, planterade tujor och byggde altanen. År 2013 kom ett brev med information från styrelsen Timjansamhällen. Där fanns bekräftelse att ingen bygglov behövs. Dock måste man fråga grannar. Mina grannar har aldrig sagt något under närmaste fyra år. Plötsligt anmälde mig en av dem. Hon fotograferade min glasaltan och skickade bilder till Botkyrka kommun. Hon kom i mitt privata område och gjorde bilder när jag var borta.

Denna kvinna Paola Likkonen anmält att jag byggd upp altanen sommare-15 och grannarna har varit emot den. Jag kan säga att det är bara nakna ord! De har aldrig sagt något till mig. I så fall skulle jag aldrig bygga upp altanen. P.L. är en hemsk person som inte kan kommunicera med grannar. Hon är alltid irriterad och inte nöjd med omgivningen. Trots detta vill hon inte att jag säljer mitt hus och flyttar härifrån eftersom jag är ensamboende och är hela tiden på jobbet eller bortrest på olika konferenser. Hon är rädd att någon stor familj från arabiska länder kommer flytta hit. P.L. sa att hon kommer göra allt bara för att jag inte säljer huset. Hon upphetsat mig förut att anmäla andra grannar eftersom misstänker att dem är terrorister. Hon skrivit i brevet till er att f.d. ägare renoverat mitt hus och tagit bort isolering i badrummet och hon hör allt som jag gör. Det finns inget bevis!

Jag är nyvarande ägaren påstår och säker att f.d. ägaren inte har gjort det! Dessutom illa lukt kommer alltid in i mitt hus från P. L. sida. Mitt hus är alltid extra rent. Dem andra grannar Naemi och Gunnar B. har smutsig och ovårdad trädgård och därifrån kommer råttor till min sida. Det är en orsak till varför byggd jag upp min altan. Jag har följt alltid reglerna och har alltid haft bra kommunikation med mina andra grannar. Nu är jag tvungen att flytta härifrån p.g.a. dem elaka och otrevliga personer.

Mvh

Oxana Prokhorova.

2016-11-15







Gregorsson Yulia

Från: Geodatasupport <geodatasupport@lm.se>
Skickat: den 10 oktober 2019 10:09
Till: Gregorsson Yulia
Ämne: Leverans flygbild Timjan 41 2013
Bifogade filer: 13018025ss16_18~2013-05-20_105901_2557_rgb.tif

Hej!

Bifogar här 2013-års bild.

Med vänlig hälsning

LANTMÄTERIE

Thomas Holgersson
Kundansvarig Geodatasupport

LANTMÄTERIET
E-POST thomas.holgersson@lm.se
TELEFON 026-63 35 48
ADRESS www.lantmateriet.se/hittakontor
WEBBPLATS www.lantmateriet.se

www.linkedin.com/company/lantmateriet
www.facebook.com/lantmateriet
www.instagram.com/lantmateriet

Från: Gregorsson Yulia <yulia.gregorsson@botkyrka.se>
Skickat: den 8 oktober 2019 12:38
Till: Geodatasupport <geodatasupport@lm.se>
Ämne: TH/ Flygbilder Timjan 41

Hej.

Skulle ni snälla kunna e-post flygbilder över fastigheten Timjan 41 i Botkyrka kommun för åren mellan 2012 och 2015?

Stort tack på förhand.

Vänliga hälsningar

Yulia Gregorsson
bygglovhandläggare
bygglovsenheten

BOTKYRKA KOMMUN
samhällsbyggnadsförvaltningen
147 85 Tumba
besöksadress: Munkhättevägen 45

vxl: 08-530 610 00

e-post: yulia.gregorsson@botkyrka.se





**§ 428**

D:nr SBN 2016-000773
Fastighet: Timjan 41
Tomträttsinnehavare: Ece Mustafa Mikael
Ärende: Tillsynsärende, bygglov saknas för tillbyggnad
samt anmälan om störande buller

Beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- att **pkt 1** – ta ut en byggsanktionsavgift om **23 250 kronor** av tomträttsinnehavaren Ece Mustafa Mikael (19850726-0530), Odlingsvägen 14 Lgh 1204, 147 50 Tumba, för att ha uppfört en bygglovspliktig tillbyggnad utan startbesked,
- att **pkt 2** – avgiften ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts tomträttsinnehavaren Ece Mustafa Mikael (19850726-0530), Odlingsvägen 14 Lgh 1204, 147 50 Tumba,
- att **pkt 3** – var fjärde månad ta ut en ny byggsanktionsavgift med det dubbla belopp som togs ut senast om tomträttsinnehavaren Ece Mustafa Mikael (19850726-0530), Odlingsvägen 14 Lgh 1204, 147 50 Tumba, inte vidtar rättelse genom att ta bort den olovligt uppförda tillbyggnaden,
- att **pkt 4** – efter att den sammanlagda byggsanktionsavgiften har uppgått till 50 prisbasbelopp, vid vite om 25 000 kronor förelägga tomträttsinnehavaren Ece Mustafa Mikael (19850726-0530), Odlingsvägen 14 Lgh 1204, 147 50 Tumba, att senast tre månader efter att detta beslut har vunnit laga kraft vidta rättelse¹ genom att riva den olovligt uppförda tillbyggnaden
- att **pkt 5** - ansöka om handräckning hos Kronofogdemyndigheten för att genomföra borttagandet av den olovligt uppförda tillbyggnaden om tomträttsinnehavaren Ece Mustafa Mikael (19850726-0530), Odlingsvägen 14 Lgh 1204, 147 50 Tumba, inte vidtar rättelse genom borttagande av den olovligt uppförda tillbyggnaden
- att **pkt 6** – lämna anmälan om buller och misstänkt vattenskada på vinden utan åtgärd.

Sign

Beslutsexpediering

Beslutet fattas med stöd av 11 kap 5, 20, 37, 39, 40, 51, 52, 53, 53 a, 57, 58 och 61 §§, 16 kap 7 och 12 §§ i plan- och bygglagen (2010:900), PBL samt 1 kap 8 §, 6 kap 1 §, 9 kap 1, 2, 12 §§ i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF och 3 § Lagen (1985:206) om viten, VitesL.

Ärendet

Den 20 oktober 2016 har förvaltningen mottagit en anmälan om
-att det under sommaren 2015 har uppförts en tillbyggnad utan bygglov, start- och slutbesked,
-att det har blivit mer buller efter ombyggnad,
-att bärande väggar har tagits bort under ombyggnaden på fastigheten Timjan 41, Timjanvägen 39.

Bygglovsenheten har den 20 oktober 2016 vidarebefordrat anmälan om buller till miljöenheten för utredning enligt Miljöbalken.

Den 22 november 2016 har förvaltningen mottagit en kopia på beslut från miljöenheten som har lämnat anmälan utan åtgärd. Miljöenhetens beslut avser buller från uterum på fastigheten.

Den föregående tomträttsinnehavaren och den nuvarande tomträttsinnehavaren har tillskrivits med begäran om förklaring och upplysts om möjlighet att ansöka om bygglov i efterhand samt möjlighet till s.k. självrättelse innan samhällsbyggnadsnämnden fattar ett beslut och att byggsanktionsavgiften behöver inte betalas om självrättelse vidtas enligt ovan.

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse, daterad 2019-11-25, utgör underlag för beslutet.

Överklagandehänvisning bifogas beslutet.

SÅ ÖVERKLAGAR MAN BESLUTET

Om du inte är nöjd med samhällsbyggnadsnämndens beslut kan du överklaga det skriftligen till Länsstyrelsen.

Överklagandet ska skickas in till samhällsbyggnadsnämnden som sedan skickar det vidare till Länsstyrelsen.

Tala om vilket beslut du vill överklaga, diarienummer och beslutsdatum. Redogör för varför du anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring av beslutet du vill ha.

Skriv ditt namn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer och underteckna.

Överklagan kan göras av ombud som även undertecknar. I så fall ska en fullmakt skickas med.

Överklagandet ska skickas till:

Botkyrka kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Bygglovsenheten

147 85 TUMBA

För att Länsstyrelsen ska kunna ta upp överklagandet ska det ha kommit in till samhällsbyggnadsförvaltningen senast tre veckor (3 veckor) från den dag du fick del av beslutet.



BESLUT

Enheten för överklaganden
Göran Wirdéus

Datum
2020-04-21

Beteckning
4034-881-2020

Mikael Ece
Ombud:
Mustafa Tümtürk
Torsgatan 36 A
113 62 Stockholm

Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun
147 85 Tumba

Överklagande av byggsanktionsavgift för tillbyggnad på fastigheten Timjan 41 i Botkyrka kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver det överklagade beslutet såvitt avser byggsanktionsavgift samt avslår överklagandet avseende rättelseföreläggande.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsnämnden i Botkyrka kommun har den 12 december 2019 bland annat beslutat att ta ut en byggsanktionsavgift om 23 250 kronor av tomt-rättsinnehavaren till fastigheten Timjan 41, Mikael Ece, för att ha uppfört en bygglovspliktig tillbyggnad på fastigheten utan startbesked. Vidare har nämnden beslutat att var fjärde månad ta ut en ny byggsanktionsavgift med det dubbla beloppet som togs ut senast om rättelse inte vidtas samt, efter att den sammanlagda byggsanktionsavgiften uppgår till 50 prisbasbelopp, förelägga Mikael Ece, vid vite av 25 000 kronor, att senast tre månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, vidta rättelse genom att riva den olovligt uppförda tillbyggnaden och därefter ansöka om handräckning hos Kronofogdemyndigheten för att genomföra borttagandet om inte Mikael Ece själv vidtar rättelse.

I tjänsteskrivelsen anför samhällsbyggnadsförvaltningen följande.

Den 20 oktober 2016 har förvaltningen mottagit en anmälan om att det under sommaren 2015 har uppförts en tillbyggnad utan bygglov, start- och slutbesked.

Det krävs bygglov för att uppföra en tillbyggnad.

En tillbyggnad kan omfattas av bygglovsbefriade s.k. Attefallsreglerna om tillbyggnaden är max 15 kvm och är uppförd 4,5 meter från samtliga tomtgränser. Om tillbyggnaden uppförs närmare tomtgräns än 4,5 meter ska samtliga grannar som berörs av åtgärden godkänna placeringen.

Tillbyggnaden på fastigheten Timjan 41 är uppförd närmare tomtgränserna än 4,5 meter. Anmälare i tillsynsärendet är en av de berörda grannarna som ska medge tillbyggnadens placering för att den ska omfattas av Attefallsreglerna.

BESLUTDatum
2020-04-21Beteckning
4034-881-2020

Anmälaren har skriftligen meddelat förvaltningen om att tillbyggnadens placering inte godkänns. Således är den uppförda tillbyggnaden en bygglovspliktig åtgärd.

Då den uppförda tillbyggnaden på fastigheten är uppförd på mark som inte får bebyggas enligt gällande detaljplan är förvaltningens bedömning att bygglov inte kan påräknas.

Mikael Ece överklagar samhällsbyggnadsnämndens beslut och anför i huvudsak följande. Han har köpt huset under år 2017 och det ärendet gäller hade påtalats och fått in klagomål långt innan han köpte huset. Eftersom kommunen har tillsynsansvar i bygglovsärenden och det ärendet beslutet omfattar har han i god tro utgått ifrån att kommunen har fullgjort sitt tillsynsansvar och tagit de nödvändiga åtgärder för ärendet det gäller. Han blev inte informerad vid köpet varken av kommunen, mäklaren eller säljaren att det pågick ett bygglovsärende. Han menar att han inte har varit delaktig i processen och inte heller blivit informerad av kommunen och kan därför inte kan ställas som ansvarig och straffas med avgifter och rivning.

Motivering

Tillämpliga lagrum m.m.

Enligt 11 kap. 20 § PBL får byggnadsnämnden, om det på en fastighet eller i fråga om ett byggnadsverk har vidtagits en åtgärd i strid mot denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande). Ett rättelseföreläggande får enligt 37 § förenas med vite.

Av 11 kap. 51 § PBL framgår att om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

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

Av 11 kap. 58 § andra stycket PBL framgår att en byggsanktionsavgift inte får beslutas, om den som anspråket riktas mot inte getts tillfälle att yttra sig inom fem år från överträdelsen.

Länsstyrelsens bedömning

I ärendet är fråga om en överträdelse av kravet på bygglov och startbesked för att få utföra den aktuella tillbyggnaden närmare tomtgräns än 4,5 meter. Över-

BESLUTDatum
2020-04-21Beteckning
4034-881-2020

trädelserna synes ha ägt rum under sommaren 2015 och i vart fall långt innan september 2017 då Mikael Ece övertagit tomträtten. Som framgår av 11 kap. 57 § PBL får en byggsanktionsavgift tas ut av bland annat den som när överträdelserna begicks var ägare (eller tomträttsinnehavare) till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelserna avser. Som anförts innehade Mikael Ece inte tomträtten när överträdelserna begicks och den av samhällsbyggnadsnämnden åberopade grunden för att ta ut byggsanktionsavgift av honom är således inte tillämplig i detta fallet. Det överklagade beslutet ska därför upphävas såvitt avser byggsanktionsavgift.

Däremot finns det inte något hinder för nämnden att förelägga Mikael Ece med stöd av 11 kap. 20 § PBL att vidta rättelse. Vad han anför om kommunens bristande information och god tro från hans sida föranleder inte någon annan bedömning. Såvitt framkommit i ärendet är tillbyggnaden utförd närmare tomtragrän än 4,5 meter och det saknas medgivande för den placeringen. Det är inte heller sannolikt att bygglov kan beviljas då åtgärden är utförd på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Vid angivna förhållanden har nämnden haft fog för att förelägga om rättelse. Länsstyrelsen anser även att tiden för att vidta rättelse, tre månader från det att beslutet har vunnit laga kraft, är rimlig liksom vitesbeloppet. Då det inte heller i övrigt har framkommit skäl för att ändra eller upphäva beslutet i den del det avser rättelseföreläggande ska överklagandet avslås i den delen.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas hos Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt enligt bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av länsjurist Göran Wirdéus.

Information om hur länsstyrelsen hanterar personuppgifter finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd

BESLUT

Datum
2020-04-21

Beteckning
4034-881-2020

Bilaga**Hur man överklagar länsstyrelsens beslut*****Vart beslutet överklagas***

Länsstyrelsens beslut överklagas skriftligen till Mark- och miljödomstolen, Nacka tingsrätt.

Var överklagandet inlämnas

Skrivelsen med överklagandet ska inlämnas/skickas till länsstyrelsen och inte till mark- och miljödomstolen.

Tid för överklagande

Skrivelsen måste ha kommit in till länsstyrelsen inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan Ert överklagande inte tas upp till prövning. Om den som överklagar är en part som företräder det allmänna, ska överklagandet dock ha kommit in inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades.

Hur man utformar sitt överklagande m.m.

I skrivelsen ska Ni

- tala om vilket beslut Ni överklagar, till exempel genom att ange ärendets nummer (diarienumret) samt
- redogöra för hur Ni anser att beslutet ska ändras.
- Ni bör också redogöra för varför Ni anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.
- Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er.
- Behöver Ni veta mer om hur Ni ska gå till väga, så ring eller skriv till länsstyrelsen.

Övriga handlingar

Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.

Underteckna överklagandet

Er skrivelse ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också person/organisationsnummer och postadress samt telefonnummer där Ni kan nå dagtid och gärna e-postadress.

Byggsanktionsavgift

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	9

Beräkning

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

Beräknad sanktionsavgift	23 650 kr
---------------------------------	------------------

**Bilaga 9****Gällande bestämmelser**

Enligt 11 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900), 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 9 kap 4b § PBL krävs det trots 2 § inte bygglov för en- eller tvåbostadshus för att

1. göra högst en tillbyggnad som inte har en större bruttoarea än 15,0 kvadratmeter, som inte överstiger bostadshusets taknockshöjd och som inte placeras närmare gränsen än 4,5 meter, eller
 2. på ett bostadshus som saknar takkupor bygga högst två kupor eller på ett bostadshus som redan har en takkupa bygga ytterligare en takkupa, där takkuporna får uppta högst halva takfallet och det inte innebär något ingrepp i den bärande konstruktionen.
- En åtgärd som avses i första stycket 1 får vidtas närmare gränsen än 4,5 meter, om de grannar som berörs medger det.

Enligt 10 kap 3 § PBL får en åtgärd inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked om åtgärden kräver bygglov eller anmälan.

Enligt 10 kap 5 § PBL ska byggherren se till att varje bygg-, rivnings- och markåtgärd som byggherren utför eller låter utföra genomförs i enlighet med

de krav som gäller för åtgärden enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherrens se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet.

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.

Enligt 11 kap 52 § PBL ska en byggsanktionsavgifts storlek ska framgå av de föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. När regeringen meddelar föreskrifter om avgiftens storlek, ska hänsyn tas till överträdelsens allvar och betydelsen av den bestämmelse som överträdelsen avser.

Enligt 11 kap 53 § PBL ska en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Avgiften behöver dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till

1. att den avgiftsskyldige på grund av sjukdom inte har förmått att själv eller genom någon annan fullgöra sina skyldigheter,
2. att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat eller bort förutse eller kunnat påverka, eller
3. vad den avgiftsskyldige har gjort för att undvika att överträdelsen skulle inträffa.

Enligt 11 kap 53 a § 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 uppsåtligt eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

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

1. den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser
2. den som begick överträdelsen

3. den som har fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap 58 § PBL ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift. 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 61 § PBL ska en byggsanktionsavgift 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. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdag verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

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

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 47 300 kronor.

Enligt 9 kap 7 § 1 st. 1 p. PBF är 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 för ett en- eller tvåbostadshus, 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Enligt 1 kap 7 § PBF avses med sanktionsarea 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, eller
2. en markåtgärd motsvarar den area som åtgärden avser.

För fastigheten gäller detaljplan 54-17-1 som har vunnit laga kraft 1972-05-26.