

Datum: 2025-08-21
Handläggare: Helen Torell
Diarienummer: LOV 2024-000469

Bygg- och miljönämnden

Sanktionsavgift

Ärende: Startat utan startbesked

Fastighet: FALKEN 2 _____

Fastighetsägare: _____

Ärendebeskrivning

Vid inkommande bygglovsansökan (2024-06-10) angående fasadändring på fastigheten FALKEN 2 i form av ommålning från gult till vitt uppgav sökande själv att de påbörjat åtgärden innan lov söks och startbesked getts.

Ur bygglovsansökan: "När vi köpte huset 2019 var 2 sidor av fasaden i så pass dåligt skick att vi behövde ta hand om det på en gång. Bygglovsansökan glömdes då bort."

Bygglov inklusive startbesked beviljades 2025-04-09 § D BISb 2025-000343.

Ärendet var uppe till nämnd 2025-06-17 och beslut om återremittering togs då med motivering att förvaltningen bör utreda och klarlägga om uppsåt har förelegat.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP A 70, Alingsås stadsplan, (laga kraft 1939). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att användningen ska vara bostäder i högst två våningar men reglerar inte utformning gällande färgsättning eller fönster.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde samt ligger inom kulturhistoriskt värdefull miljö och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Detta innebär att större hänsyn ska tas till byggnadens utformning och att 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, är tillämplig.

Yttranden

Fastighetsägaren har beretts möjlighet att yttra sig och inkommit (2025-05-12) med följande yttrande:

"När vi köpte huset 2019 var framför allt fasaden som vetter mot söder, men även delar av den mot sydväst, i mycket dåligt skick. Både besiktningsmannen från försäljningen av huset och andra insatta manade oss att ta hand om fasaden så snart som möjligt p.g.a. dess skick och för att på så vis rädda originalpanelen från 1928. Därför satte vi i gång, och i vår iver glömdes bygglov av."

Vi hoppas ni har förståelse för att arbetet med huset påbörjades p.g.a. vår omtanke för huset. Vi har verkligen försökt göra renoveringen så välgjort det går. Vi har sökt råd av Nääs (Slöjd och Byggnadsvård) både vad gäller tillvägagångssätt och val av färg på fasad, karmar samt fönsterbågar. Vi har skrapat trärent och använt oss av linoljefärg. Vi har även hittat gammal fasad- samt karmfärger och har därefter valt att ta tillbaka ursprungsfärgerna så gott vi kunnat.

Vi hoppas ni kan ha överseende med vårt misstag, som vi också själva valde att anmäla till kommunen, och hoppas ni kan reducera det belopp som föreslagits."

Efter beslut om återremittering (§ 59 2025.057 BMN) har fastighetsägaren på nytt beretts möjlighet att yttra sig och inkommit (2025-08-14) med ett nytt yttrande:

"Kommentar och förtydligande

Varför vi inte ansökte om bygglov i ett första skede var p.g.a. att vi hade uppfattat att det inte behövde om man återgick till en historik korrekt färg. Detta tittade vi aldrig upp utan det glömdes bort. För vår del hittades den ursprungliga fasadfärg under taket till en utbyggnad och blev då den färgen vi utgick ifrån.

Vår granne var i processen för bygglovsansökan för ommålning av sin fasad och gjorde oss vid ett tillfälle uppmärksamma på hur det egentligen låg till. När vi fick veta att bygglov behöves, oavsett, hörde vi själva av oss omgående till Bygglövsenheten."

Bygglövsenhetens bedömning

Bygglövsenheten bedömer att måla om aktuellt hus från gult till vitt är bygglovspliktigt enligt 9 kap. 2 § punkt 3 c PBL. Paragrafen reglerar att det krävs bygglov när byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt. Huruvida byggnaden tidigare har haft den önskade färgen är inte del av bedömningen om det kräver bygglov, men är naturligtvis en del av bedömningen om bygglov kan beviljas eller inte.

I det här ärendet har fastighetsägarna påbörjat en ommålning från gult till brutet vitt utan startbesked, vilket bygglövsenheten bedömt är en sådan ändring som är bygglovspliktig enligt 9 kap. 2 § punkt 3 c PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut om någon bryter mot bestämmelserna i 8-10 kap. PBL, även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet (11 kap. 51 och 53 §§ PBL).

Bygglövsenheten bedömer att överträdelse av plan- och bygglagen har skett enligt det som är förskrivet i 11 kap. 5 § PBL och att det finns förutsättningar för och behov av ingripande om påföljd enligt samma kapitel.

Överträdelsen innebär att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

Beräkning av sanktionsavgift

Beräknad sanktionsavgift är 12 201 kr, enligt 9 kap. 10 § 1 p. Plan- och byggförordning (2011:338).

Area:	165
Aktuellt prisbasbelopp (pbb):	58 800 kr (2025)
Beräkningsgrundande formel:	$(0,125 \cdot \text{pbb}) + (0,0005 \cdot \text{pbb} \cdot \text{area})$
Beräkning:	$(0,125 \cdot 58800) + (0,0005 \cdot 58800 \cdot 165)$

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § 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, eller en del av en sådan ändring, och som avser en byggnads yttre utseende, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked som omfattar åtgärden eller delen av denna, eller innan den tidpunkt som byggnadsnämnden enligt 10 kap. 24 § 6 plan- och bygglagen i ett startbesked har angett att åtgärden får påbörjas 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.

Arean är beräknad utifrån ritningar på fasaddelar där ommålning blivit påbörjad enligt fotografier, exkluderat yta för fönster och dörrar.

Finns det skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgiften?

Det framgår av 11 kap. 53 § PBL att byggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgiften även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet. Den måste dock inte tas ut om det är oskäligt med hänsyn till sjukdom, att överträdelsen berott på en omständighet som den avgiftsskyldige inte har kunnat påverka eller vad denne har gjort för att undvika att en överträdelse skulle inträffa.

Byggsanktionsavgift kan sättas ned till hälften eller en fjärdedel, om avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen, enligt 11 kap. 53 a § PBL.

Fastighetsägarna har getts tillfälle att yttra sig i enlighet med 11 kap. 58 § PBL. De har i huvudsak framfört att överträdelsen har skett på grund av det akuta behovet av underhåll som byggnaden behövde och att de hela tiden haft husets bästa i åtanke. I sitt andra yttrande har de även framfört att de var ovetande om att åtgärden krävde bygglov då de ändrade till en kulör som byggnaden tidigare haft.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, får en byggsanktionsavgift inte beslutas, om den som anspråket riktas mot inte har getts tillfälle att yttra sig inom fem år efter överträdelsen. Åtgärden var pågående när bygglovsansökan inkom 2024. Bygglovsenheten bedömer att fastighetsägarna har getts tillfälle att yttra sig inom tidsfristen. Det finns därför inget hinder enligt 11 kap. 54 § PBL för att ta ut en byggsanktionsavgift.

Då fastighetsägarna på eget initiativ har sökt bygglov för åtgärden bedöms överträdelsen inte ha skett med uppsåt. Däremot bedöms det ha skett av oaktsamhet då det enligt fastighetsägarnas egna första yttrande "glömdes bort bygglov". Vilket sedan har förtydligats med att de var ovetande om att åtgärden

krävde lov. Detta bestyrker att uppsåt inte har förelegat men förvaltningens bedömning är att det varit oaktsamt att som fastighetsägare inte först ta reda på vilka skyldigheter man har.

Bygglovsenheten bedömer att det saknas skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften.

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 57 § PBL, påförs fastighetsägarna _____ och _____ på fastigheten FALKEN 2 _____, en solidarisk sanktionsavgift på totalt 12 201 kr för utförda bygglovspiktiga åtgärder utan startbesked.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

Beslutet och/eller avgiften kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar"

Handlingar som ingår i beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Beslut	2025-06-17
Fasadritningar	2025-01-18
Fotografier	2024-08-07
Anmälan	2024-08-07

Lagrum Plan- och bygglagen

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska byggnadsnämnden 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, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen eller i EU-förordningar som rör frågor inom lagens tillämpningsområde.

Enligt 11 kap. 51 § PBL ska tillsynsmyndigheten, om någon bryter mot en bestämmelse i 8–10 kap. PBL eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2–10 §§ PBL eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ta ut en byggsanktionsavgift.

Enligt 11 kap. 53 a PBL får en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall sättas ned till hälften eller en fjärdedel om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Avgiften får sättas ned till hälften eller en fjärdedel. Vid prövningen 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. 58 § PBL ska den som får anspråket riktat mot sig ges tillfälle att yttra sig innan tillsynsmyndigheten beslutar om att ta ut en byggsanktionsavgift.

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.

För bygglovsenheten

Helen Torell
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet
Bilaga 2 - Hur man överklagar

Exp: Fastighetsägare del kv.