



Datum: 2023-10-04  
Handläggare: Aferdita Jashari  
Direktnr:  
Diariennr: 2023.114 BMN

Bygg- och miljönämnden

## Krönet 2, Tillsyn rivningslov påbörjat utan startbesked (2023-153)

### Ärendebeskrivning

Bygg- och miljönämnden har 2023-03-16 startat ett tillsynsärende efter att det kom till kännedom att fritidshuset som har fått rivningslov 2020-07-06 har rivits ner utan startbesked.

Länk till webkartan: <https://kartor.alingsas.se/map/?app=Bygglovskarta&lang=sv#>

Enligt upplysningar i beslutet, fick åtgärden inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden hade lämnat startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Vidare i beslutet upplystes sökanden att om rivningen påbörjas innan startbesked har givits är nämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift enligt 11 kap. 51 § PBL. Av vårt ärendehanteringssystem framkommer att en ansökan om rivningslov som lämnades in 2017-11-22 har avskrivits 2021-09-28 eftersom sökanden hade avlidit och rivningslov hade givits i nytt ärende med diarienummer 2020-298, med hustrun som sökande. Det nya rivningslovet beviljades 2020-07-06. Startbesked har inte utfärdats. Byggnaden revs 2021.

### Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, DP 63, Lövekulle, etapp 1, (laga kraft 1999-05-

10). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat bostadsändamål, största sammanlagda byggnadsarea är 200m<sup>2</sup> per fastighet, en huvudbyggnad samt ett garage eller förråd får uppföras.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 10 kap 3 §: En åtgärd som kräver bygglov, marklov eller rivningslov får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Av våra kartor kan ses att byggnaden är riven redan 2021. Vid kontroll mot vårt ärendehanteringssystem kan det konstateras att startbesked för rivning av fritidshuset inte har utfärdats.

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

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

Enligt PBL 11 kap 58 §: Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

Fastigheten såldes 2022-03-28. Överträdelsen begicks år 2021 av dåvarande ägare, därmed skickades skrivelsen för yttrande till den som ägde fastigheten vid tiden som överträdelsen skedde.

I sitt yttrande som inkom 2023-08-22 anger före detta fastighetsägaren att rivningen påbörjades direkt efter att rivningslov var beviljat dels av okunnighet då hen inte uppfattade att det skulle inväntas även ett startbesked, dels att fritidshuset var i dåligt skick och bedömdes farligt om det skulle stå kvar.

Skrivelsen i sin helhet bifogas till förvaltningens förslag till beslut.

### ***Finns det skäl för avgiftsbefrielse eller nedsättning av byggsanktionsavgiften?***

I rivningslovsbeslutet utfärdat 2020-07-06, upplystes sökanden att åtgärden inte får påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked samt att om rivningen påbörjas innan startbesked har givits är nämnden skyldig att påföra byggherren en byggsanktionsavgift om enligt 11 kap. 51 § PBL.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att byggherren har informerats i ett tidigt skede om vad som gäller. Det anses därmed inte oskäligt att en byggsanktionsavgift skall tas ut.

I 11 kap. 53 a § PBL står att en byggsanktionsavgift i ett enskilt fall får sättas ned till hälften eller en fjärdedel, om avgiften inte står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts. Vid prövningen av om avgiften bör sättas ned ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att byggherren genom de åtgärder som har företagits, ansökt om rivningslov två gånger, har gjort vad hen har kunnat för att undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Med hänsyn till omständigheterna anses att överträdelsen inte har skett uppsåtligen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det finns anledning att i detta fall sätta ner byggsanktionsavgiften till hälften i enlighet med 11 kap. 53 a PBL.

En byggsanktionsavgift ska tas ut om en lov- eller anmälningspliktig åtgärd har påbörjats utan startbesked. Om den avgiftsskyldige när den åtgärden påbörjades hade fått bygglov eller hade anmält åtgärden ska avgiften sättas ned till hälften. Halvering ska dock ske bara för åtgärder som kräver bygglov, men inte för åtgärder som kräver marklov eller rivningslov. Däremot sker en halvering om en anmälningspliktig rivningsåtgärd anmälts till byggnadsnämnden. (9 kap. 3 a § PBF).

I detta fall gäller det om en åtgärd som har fått rivningslov och halvering enligt Plan och byggförordningen 9 kap 3 a § är inte aktuellt.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 eller 3 a § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan rivning av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 10 § plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked

är 29 400 kr.

Beräkningen av avgiften redovisas i en bilaga till detta förslag till beslut.

### Ekonomisk bedömning

-

### Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påföres i egenskap av före detta fastighetsägare, en sanktionsavgift på totalt 14 700 kr för att rivningen av fritidshuset påbörjades innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

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

Beslutet kan överklagas. Se bilaga "Hur man överklagar".

### Yttrande

Enligt PBL 11 kap 58 §: Innan byggnadsnämnden beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig.

Tjänsteskrivelsen har skickats till fd fastighetsägaren för yttrande. I sitt yttrande som inkom 2023-10-04 anger fd fastighetsägaren att rivningen skedde ovetande om att startbeskedet skulle inväntas och därför anmodar på att avgiften ska tas helt bort.

### Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Anmälan	2023-03-16
Beräkning av sanktioner	2023-09-12
Rivningslov	2020-07-06
Kartutdrag	2023-08-08
Yttrande från fd. fastighetsägare	2023-09-11
Nytt yttrande från fd ägaren	2023-10-04

### Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), 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.

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. 52 § PBL byggsanktionsavgiftens storlek ska framgå av de föreskrifter som regeringen har meddelat 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 en byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

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. Vid prövningen ska det särskilt beaktas om överträdelsen inte har

skett uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art.

Enligt 11 kap 54 § PBL en byggsanktionsavgift ska 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.

Enligt 11 kap. 57 § PBL ska en byggsanktionsavgift tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till den fastighet eller det byggnadsverk som överträdelsen avser, den som begick överträdelsen eller den som fått fördel av överträdelsen.

Enligt 11 kap. 58 § PBL, innan tillsynsmyndigheten beslutar att ta ut en byggsanktionsavgift ska 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

### **Beslutet ska skickas till**

Före detta fastighetsägare *del kv.*

Sophia Cohen  
Bygglovschef

Aferdita Jashari  
Byggnadsinspektör