

Datum: 2025-02-07
Diarienummer: LOV 2024-000637

Bygg- och miljönämnden

Sanktionsavgift

Ärende: Startat utan startbesked
Fastighet: ROVAN 2 (ARRENDEGATAN 78)
Fastighetsägare: Hsb Bostadsrättsförening Klämmagården I Alingsås

Ärendebeskrivning

Vid tillsynsbesök på fastigheten ROVAN 2 (ARRENDEGATAN 78) 2024-10-02 noterade Bygg och miljöavdelningen att ytan mellan entrén och befintligt förråd höll på att byggas om. Befintlig ytterdörr skulle tas bort och ersättas med ny i den nya väggen. Tillkommande byggnadsyta blir ca 7,6 kvm bruttoarea.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde att åtgärden är en anmälningspliktig åtgärd enligt 9 kap 4b § i Plan och bygglagen (PBL). Ett tillsynsärende startades och informationen skickades till fastighetsägaren.

Bostadsrättsinnehavarna fick möjlighet att lämna in en anmälan i efterhand eller göra rättelse genom att ta bort det som utförts olovligen.

Bostadsrättsinnehavarna har inte tagit bort det olovligen utförda, utan skickade in en anmälan för tillbyggnad i efterhand 2024-10-19. Startbesked beviljades 2024-10-29.

Förutsättningar

Fastigheten omfattas av detaljplan, A 446 Västra Noltorp, (laga kraft 1979-03-20). Bestämmelserna som gäller för fastigheten innebär bland annat att bostadsbebyggelse får uppföras med högst den sammanlagda våningsytan i kvadratmeter som siffran anger. Dock får byggnadsytan på varje tomt ej utökas utöver den som medgavs vid första byggnadslovet.

Fastigheten är inventerad för sitt kulturhistoriska värde och omnämns i Kulturmiljöprogram för Alingsås kommun (antaget av Kommunfullmäktige 2018-04-25). Detta innebär att byggnaden har ett kulturhistoriskt budskap och att fastighetsägaren bör värda den varsamt.

Yttranden

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

Bostadsrättsinnehavarna har 2024-12-18 beretts möjlighet att yttra sig. I sitt yttrande som inkom 2025-01-05 anges att överträdelsen inte var avsiktlig och berodde på ett missförstånd. Innan byggnadsarbetena inleddes kontaktades kommunen per telefon för att inhämta information, men det uppstod ett missförstånd som ledde till uppfattningen att startbesked inte krävdes för en tillbyggnad under 15 kvadratmeter.

Skrivelsen i sin helhet bifogas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning

Enligt 9 kap 2 § PBL krävs det bygglov för tillbyggnad.

Enligt 9 kap 4b § PBL, för en- eller tvåbostadshus krävs det trots 2 § inte bygglov för att 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.

Åtgärden är anmälningspliktig enligt 6 kap 5 § punkt 12 plan- och byggförordning (PBF).

Enligt PBL 10 kap 3 § får en åtgärd som kräver en anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 § inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked. Av 11 kap. 51 § PBL framgår att byggnadsnämnden ska ta ut en byggsanktionsavgift om någon trots detta påbörjar en sådan åtgärd utan startbesked.

Vid platsbesök 2024-10-02 framgick att tillbyggnaden höll på att uppföras vid denna tidpunkt. Inga handlingar, som underlag för ett startbesked, hade kommit in till Bygg- och miljönämnden.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att 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 innebär att byggsanktionsavgift tas ut enligt 11 kap. 51 § PBL.

En byggsanktionsavgift ska 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. 57 § PBL.

Fastigheten ägs av HSB Bostadsrättsförening Klämmagården I Alingsås medan det är byggherren som anses ha begått överträdelsen. Det är även de som har fått fördel av överträdelsen är bostadsrättsinnehavarna. Byggsanktionsavgiften ska därför riktas mot bostadsrättsinnehavarna.

Beräkning av sanktionsavgift

Av ritningar från ärendet om startbesked i efterhand, LOV 2024-000615, framgår att den uppförda tillbyggnaden har en area på 7,6 m².

Enligt 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 anmälan innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

Beräknad sanktionsavgift är 28 650 kr.

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.

Bostadsrättsinnehavarna 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 okunskap av gällande regler samt att anmälan i efterhand har medfört en betydande ekonomisk belastning för dem.

Det är byggherrens skyldighet att beakta gällande regler i plan- och bygglagen och okunskap om detta motiverar inte en avgiftsbefrielse. Inte heller ekonomiska förhållanden gör att det är oskäligt att en avgift tas ut (jfr prop. 2005/06:182 s. 52).

Bostadsrättsinnehavarna har påbörjat tillbyggnaden utan startbesked och har därmed brutit mot Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 3 §. Tillbyggnaden är uppförd och någon rättelse har inte skett.

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. Tillbyggnaden har utförts under 2024. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att bostadsrättsinnehavarna har getts tillfälle att yttra sig inom tidsfristen. Det finns därför inget hinder enligt 11 kap. 54 § PBL för att ta ut en byggsanktionsavgift.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att bostadsrättsinnehavarna genom att tidigt ta kontakt med kommunen har försökt undvika att en överträdelse av gällande bestämmelser skulle inträffa. Det finns därför skäl för nedsättning av avgiften enligt 11 kap. 53 a §. Sanktionsavgiften bör sättas ner till hälften.

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap § PBL, påförs bostadsrättsinnehavarna och på fastigheten ROVAN 2 (ARRENDEGATAN 78) en solidarisk sanktionsavgift på totalt 14 325 kr för att ha påbörjat tillbyggnaden utan startbesked, vilket motsvarar hälften av det ursprungliga sanktionsbeloppet.

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>
Yttrande	2025-01-05
Anmälan	2024-10-29
Fotografi	2024-10-29
Fotografi	2024-10-29
Startbesked	2024-10-28
Fasad/plan/sektionsritning	2024-10-29
Planritning	2025-01-21

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 § ska en byggsanktionsavgift 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 sin skyldighet,
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 en överträdelse skulle inträffa.

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

Enligt 11 kap. 54 §, 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 §, en byggsanktionsavgift ska 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.

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. 60 §, om två eller flera är avgiftsskyldiga för samma överträdelse, är de solidariskt ansvariga för betalningen.

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.

Plan- och byggförordning (2011:338)

Enligt 9 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338), 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. Avgiften får uppgå till högst 50 prisbasbelopp.

Enligt 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 anmälan innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked för ett en- eller tvåbostadshus är 0,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av tillbyggnadens sanktionsarea.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Martin Frank Cederbom
Enhetschef Bygglovsenheten

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör

Bilagor

Bilaga 1 - Ritningar och ev. övriga handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 2 - Yttrande från berörda

Bilaga 3 - Hur man överklagar

Exp: Fastighetsägare del kv.