

Datum: 2018-09-11
Handläggare: Päivi Hauska
Direktr:
Diariennr: 2018.157 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Ingared 5:258, Byggsanktionsavgift för olovligt uppförd balkong

Ärendebeskrivning

En balkong hade uppförts på fastigheten innan bygglov beviljats, varmed fastighetsägarna fick ett rättelseföreläggande § D 403, 2018-05-15, om att riva balkongen senast två månader efter beslutet vunnit laga kraft. Ett tillsynsbesök har skett den 23 augusti 2018 av kommunens byggnadsinspektör, Päivi Hauska, där hon kunde konstatera att rättelseföreläggandet inte hade följts.

Fastighetsägare har tidigare i ett telefonsamtal meddelat att de inte kommer att ta ner balkongen. Därmed har inte en kommunikering skett om varför rättelseföreläggandet inte har följts. Fastighetsägarna har fått information via brev om att ärendet om byggsanktionsavgift tas upp den 24 september 2018 i Samhällsbyggnadsnämnden.

Historik i ärendet

Första gången fastighetsägaren sökte bygglov för samma åtgärd var 2013. Sökande gick då inte vidare med ansökan efter ett negativt yttrande från en sakägare. En ny ansökan kom in den 1 februari 2016 och avskrevs när ytterligare en ansökan kom in den

4 mars 2016. I det senare ärendet hade balkongens storlek ändrats. En dialog har förts den 6 april 2016 mellan handläggaren och sökande om vilka ändringar som skulle utföras gällande utformning och placering för att uppförande av balkongen skulle bli planerlig. Någon komplettering inkom inte till SBK. Ärendet togs över av annan handläggare i oktober 2017 och en ny kontakt med den sökande togs. Ärendet kompletterades och bygglov beviljades 13 februari 2018. Vid denna kontakt meddelade sökande även att balkongen redan är uppförd.

Bygglov har beviljats för tillbyggnad av ett parhus med balkong, den 13 februari 2018 med delegationsnummer § D 121 (reg nr 2016-0140).

Vid ett tillsynsbesök den 22 februari 2018 kunde Samhällsbyggnadskontorets (SBK) byggnadsinspektör konstateras att en balkong uppförts mot söderfasaden av parhuset på fastigheten Ingared 5:258. Av flygfoto kan man se att balkongen var uppförd 2017 och lika så av gatuvybilder från 2016.

Yttrande från fastighetsägaren

Fastighetsägaren uppger att de har haft löpande kontakt, under början av 2016, med en handläggare på bygglovavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret gällande bygglov för en balkong. Och i samband med reparation av fuktskadad fasad ville fastighetsägaren uppföra en balkong. Bygglovhandlingarna behövde justeras något och handläggaren var behjälplig med detta, samt förklarade att pga personalbrist kunde det dröja innan bygglov beviljades. I maj 2016 kontaktade fastighetsägaren handläggaren igen och fick beskedet att bygglovet kommer. Sökande uppfattade att det var klart och att de kunde börja bygga balkongen. Balkongen färdigställde under 2016.

Sökande har ytterligare flera gånger efter sommaren, 2016, försökt att nå handläggaren och fick senare besked att han gått i pension. En ny handläggare utsågs och sökande blev förvånad över att ärendet inte var slutfört. Det visade sig att de slutliga handlingarna som skulle ligga till grund för beslutet saknades i förra handläggarens dator.

Fastighetsägaren tycker det är olustigt att eventuellt få betala sanktionsavgift för ett bygglov som handläggaren muntligen givit sitt godkännande till, vilken skulle vara klar sommaren 2016. Fastighetsägaren anser sig inte var skyldig till överträdelse av lagen.

Bedömning

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att balkongen är bygglovpliktiga enligt 9 kap 2 § punkt 2 plan- och bygglagen.

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

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen, PBL, påbörja en sådan tillbyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 2 innan Samhällsbyggnadsnämnden 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 (PBF 9 kap 7 §).

Sanktionsavgiften sätts ned till hälften på grund av en bristande handläggningen på Samhällsbyggnadskontoret.

Prisbasbeloppet för år 2018 är 45500 kronor. Byggsanktionsavgiften för balkongen blir därmed 11 375 kronor. Inget tillägg på sanktionsavgiften tas ut då balkongens sanktionsarea är mindre än 15 kvm.

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § PBL, samt 9 kap 7 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, påförs fastighetsägarna på fastigheten Ingared 5:258 solidariskt en byggsanktionsavgift om 11 375 kronor. Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

En faktura kommer att skickas ut separat. 10 375 kronor fördelas likvärdig mellan fastighetsägarna.

Upplysningar

Lagrum

Plan- och bygglagen

10 kap 3 § En åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

11 kap 5 § En tillsynsmyndighet ska pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd enligt detta kapitel, så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i denna lag.

11 kap 20 § 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, får

byggnadsnämnden förelägga den som äger fastigheten eller byggnadsverket att vidta rättelse inom en viss tid (rättelseföreläggande).

11 kap 27 § Om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § inte följs, får byggnadsnämnden besluta att åtgärden ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

11 kap 51 § Om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap. eller i föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av någon av bestämmelserna i 16 kap. 2-10 §§ eller mot en bestämmelse i en EU-förordning om krav på byggnadsverk eller byggprodukter, ska tillsynsmyndigheten ta ut en särskild avgift (byggsanktionsavgift) enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 12 §.

11 kap 53 § En byggsanktionsavgift ska tas ut även om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

11 kap 53 a § En byggsanktionsavgift får 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 uppsåtligen eller av oaktsamhet eller om överträdelsen av andra skäl kan anses vara av mindre allvarlig art. *Lag (2013:307)*.

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.

Plan- och byggförordning

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.

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

Beslutet ska skickas till

Exp: Sökande Rek MB, (bilaga "Hur man överklagar"), Inskrivningsmyndighet, Akten.



ALINGSÅS
KOMMUN