

Datum: 2020-04-23  
Handläggare: Patrik Tuoremaa  
Direktr:   
Diariennr: 2020.143 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Tillsyn Ibrukttagande utan slutbesked KORPEN 4 (Norra Ringgatan 29) 2018-624**

### **Ärendebeskrivning**

Tillsynsärendet upprättades 2018-09-17 efter det att handläggare vid Samhällsbyggnadskontoret varit i kontakt med byggherre och kontrollansvarig där det framgick att bostad som ärende LOV 2017-000606 avser, tagits i bruk utan att nämnden tagit ett beslut om slutbesked.

Bygglovsärendet LOV 2017-000606 avsåg ändrad användning från kontor till bostad på fastigheten Korpen 4. Den aktuella byggnaden har enligt planritningar i bygglovsärendet, en byggnadsarea på 60,7 kvm och en bruttoarea på 121,5 kvm. Enligt bygglovsärendet beviljades bygglov 2018-01-10 för ändrad användning från kontor till bostad och hela byggnaden ändrade användning. I lovet framgick det att byggnadens exteriör inte kommer att ändras i samband med åtgärden. För åtgärden beviljades ett startbesked 2018-01-22. Byggnaden är efter beviljat bygglov ett enbostadshus.

2018-10-07 skickades en skrivelse till dåvarande fastighetsägare, tillika den sökande i ärende LOV 2017-000606, vilken gavs tillfälle att yttra sig.

2018-10-12 inkom en skrivelse från den dåvarande fastighetsägaren. Enligt skrivelsen framgår i huvudsak att fastighetsägaren (byggherren) har gjort klart åtgärderna som bygglovet avsåg och börjat hyra ut lägenheterna innan slutbesked beviljats. Byggherren tar själv på sig ansvaret och anser sig skyldig till överträdelse enligt 10 kap. 4 § PBL.

2020-03-25 skickades en skrivelse till nuvarande fastighetsägare, Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3, som gavs tillfälle att yttra sig i ärendet.

2020-04-01 inkom en skrivelse från den nuvarande fastighetsägaren. Enligt skrivelsen framgår det att Bostadsrättsförening Färgaren 1-3 anser sig vara helt utan ansvar för de tidigare åtgärder som tidigare ägare utfört.

### **Bedömning**

Frågan är om det har skett överträdelser av plan- och bygglagen enligt det som är föreskrivet i 11 kap. 5 § PBL och om så är fallet, huruvida det finns förutsättningar för och behov av ingripande eller beslut om påföljd enligt samma kapitel.

#### *Tagit byggnad i bruk utan slutbesked*

Av fastighetsägarens yttrande, inkommen 2018-10-12, framgår att bostaden har tagits i bruk. Att åtgärderna enligt bygglovsärende LOV 2017-000606 är färdiga framgår även av de handlingar som inkommit från kontrollansvarig (2018-09-14), inför begäran om slutbesked i samma ärende. Den kontrollansvarige har intygat att åtgärden är färdigställd inför ibrukttagande och att ibrukttagande innan slutbesked har skett.

När någon tagit ett byggnadsverk i bruk som omfattas av ett startbesked kan nämnden påföra en byggsanktionsavgift. I bygglovsärende LOV 2017-0606 har byggnadsnämnden utfärdat ett startbesked 2018-01-22.

Innan nämnden kan besluta om en byggsanktionsavgift ska den som anspråket riktas mot ges tillfälle att yttra sig i ärendet, inom 5 år från den dagen att överträdelsen begåtts.

I ärendet har överträdelsen begåtts efter det att bygglov i ärende LOV 2017-000606 beviljats och startbesked utfärdats 2018-01-22. Enligt det som framgick av samtalet mellan handläggare och byggherre, samt den skrivelse som inkom i ärendet 2018-10-10, har den försumlige getts tillfälle att yttra sig i ärendet inom 5 år från den dagen att överträdelsen begåtts.

### **Sammanfattning**

Förvaltningen bedömer att det finns förutsättning för att döma ut en byggsanktionsavgift. Byggsanktionsavgift ska tas ut av den som när överträdelsen begicks var ägare till fastigheten eller den som begick överträdelsen eller fått fördel av överträdelsen.

Förvaltningen bedömer att nuvarande fastighetsägare Bostadsrättsföreningen Färgaren 1-3 inte ska vara den som anspråket ska riktas mot, utan anspråket ska riktas mot den tidigare fastighetsägaren, Fastighets AB Färgaregatan 1. Fastighets AB Färgaregatan 1 var fastighetsägare när överträdelsen begicks samt de som begick överträdelsen och fått fördel av överträdelsen genom tidiga hyresintäkter.

Eftersom hela byggnaden ändrat användning ska byggsanktionsavgiften tas ut beräknat på den sammanlagda brutto- och/eller öppenarean som byggnaden utgör, vilket är 121,5 kvm bruttoarea.

För att ha tagit en byggnad i bruk efter en ändring som innebär ändrad användning på 121,5 kvm på ett en- eller tvåbostadshus innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked, ska en byggsanktionsavgift på 4205 kr tas ut enligt 9 kap. 20 § p. 1 PBF.

Avgiften står i rimlig proportion till den överträdelse som har begåtts och det bedöms inte vara aktuellt att sätta ner avgiften enligt 11 kap. 53 a § PBL.

### **Beräkning**

121,5 kvm – 15 kvm utgör sanktionsarean på 106,5 kvm.  
 $(0,025*47300)+(0,0006*47300*106,5) = 4205$  kr.

### **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuell

### **Förslag till beslut**

En byggsanktionsavgift på 4205 kr tas ut av tidigare fastighetsägare till fastigheten Korpen 4, Fastighets AB Färgaregatan 1, org. nr. 16556983-1240, för att utan slutbesked ha tagit en bostad på 121,5 kvm i bruk i ett enbostadshus på fastigheten Korpen 4.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 20 § 1 p. plan- och byggförordning (2011:338), PBF

### **Upplysningar**

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

### **Lagrum**

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om 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 annan ändring av en byggnad än tillbyggnad, om ändringen innebär att 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.

En åtgärd som omfattas av ett startbesked enligt 10 kap. 3 § får inte tas i bruk innan ett beslut om slutbesked fattas enligt 10 kap. 4 § PBL.

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

Enligt 11 kap. 52 § PBL kan 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. Lag (2013:307).

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 § PBL ska ingen byggsanktionsavgift tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion tas upp i samhällsbyggnadsnämndens sammanträde.

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.

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 enligt 59 §. Det gäller dock inte, om tillsynsmyndigheten i beslutet har bestämt en senare betalningsdag. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Om ett beslut om byggsanktionsavgift inte har verkställts inom tio år från det att beslutet vann laga kraft, behöver avgiften inte betalas.

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. Prisbasbeloppet för 2020 är 47300 kronor.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900) tagit en byggnad i bruk efter nybyggnad innan byggnadsnämnden har gett ett slutbesked är för ett en- eller tvåbostadshus, 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0006 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea enligt 9 kap 20 § 1 p PBF.

## Handlingar som tillhör beslutet

### Benämning

### Daterad

Skrivelse/kommunicering	2018-09-19 (skickad 2018-10-03)
Yttrande från tidigare fastighetsägare	2018-10-10
KA:s utlåtande inför slutbesked, inkommen i ärende LOV 2017-000606	2018-09-14
Skrivelse/kommunicering	2020-03-25
Yttrande från nuvarande fastighetsägare	2020-04-01

## Beslutet ska skickas till

Ägaren av fastigheten rek MB (Fastighets AB Färgaregatan 1), Akten

Amir Azizian  
Bygglovschef

Patrik Tuoremaa  
Bygglovshandläggare