

Datum: 2020-04-23  
Handläggare: Patrik Tuoremaa  
Direktr:   
Diariennr: 2020.112 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

## **Tillsyn, Påbörjat utan startbesked samt ibruktagande utan slutbesked, KORPEN 4 (Norra Ringgatan 29) 2019-625**

### **Ärendebeskrivning**

Tillsynsärendet upprättades 2018-09-17 efter det att handläggare vid Samhällsbyggnadskontoret varit i kontakt med byggherre och kontrollansvarig där det framgick att åtgärd som ärende LOV 2017-000850 avser, påbörjats utan startbesked. Bygglov fanns dock för åtgärden innan den påbörjades. Bygglovsärende LOV 2017-000850 avsåg ändrad användning av butikslokal till bostäder på fastigheten Korpen 4. Den tidigare butikslokalen ersattes med två lägenheter, den ena bostaden med en bostadsarea på 60,7 kvm och den andra 46,8 kvm. 2018-03-16 beviljades det bygglov för åtgärden. I ärendebeskrivningen i lovärendet framgår det att det finns bostäder på plan 2 samt vindsvåningen. Det innebär att fastigheten ska ses som ett flerbostadshus.

Den aktuella delen av byggnaden avser hela plan 1, som tidigare inrymt butikslokal men som nu omformats till två lägenheter. Lägenheterna har en bostadsarea på 60,7 kvm respektive 46,8 kvm. Byggnadens byggnadsarea påverkas inte av den aktuella åtgärden. Den aktuella åtgärden har ej påverkat de befintliga bostäderna på plan 2 samt på vindsvåningen.

För åtgärden beviljades det bygglov 2018-03-16. I ärendet har inte ett beslut om startbesked fattats. 2019-10-01 beviljades slutbesked för åtgärden.

2018-10-03 skickades en skrivelse till dåvarande fastighetsägare, tillika den sökande i ärende LOV 2017-000850, vilken gavs tillfälle att yttra sig.

2018-10-12 inkom en skrivelse från dåvarande fastighetsägare. Enligt skrivelsen framgår i huvudsak att fastighetsägaren (byggherren) har gjort klart åtgärderna som bygglovet avsåg och har 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 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.

#### *Påbörjat utan startbesked*

Av fastighetsägarens yttrande, inkommen 2018-10-12, framgår att bostäderna har tagits i bruk. Att åtgärderna enligt bygglovsärende LOV 2017-850 är färdiga framgår även av de handlingar som inkommit från kontrollansvarig, inför begäran om slutbesked i samma ärende. Den kontrollansvarige har intygat att åtgärden är färdigställd inför ibruktagande och att ibruktagande innan slutbesked har skett. Detta innebär indirekt att den ändrade användningen som bygglovet avser även har påbörjats innan startbesked har beviljats,

eftersom startbesked inte ännu (2020-04-15) har beviljats. Slutbesked beviljades dock efter att sökande ansökte om slutbesked, vilket inte ändrar bedömningen avseende att åtgärden har påbörjats innan startbesked beviljats.

Eftersom den bygglovspliktiga ändrade användningen har påbörjats innan beslut om startbesked har beviljats, ska en byggsanktionsavgift tas ut. Åtgärden är dock påbörjad efter att bygglov har beviljats, vilket innebär att byggsanktionsavgiften ska halveras enligt 9 kap. 3 a § PBF.

Den avgiftsskyldige har getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelsen begicks.  
*Tagit i bruk utan slutbesked*

Det har i ärendet framkommit att bostäderna tagits i bruk innan ett beslut om slutbesked utfärdats. Ett byggnadsverk får inte tas i bruk i de delar som omfattas av ett startbesked innan nämnden beslutat om ett slutbesked. I aktuellt fall har byggnadsnämnden inte gett ett startbesked. Enligt ordalydelsen i 10 kap. 4 § PBL förutsätts det att det finns ett startbesked som omfattar de delar som ett slutbesked kan krävas för. Kravet på slutbesked fyller en självständig funktion genom att byggherren måste redovisa för nämnden att kraven som gäller för åtgärderna enligt lovet, kontrollplanen, startbeskedet eller beslut om kompletterande villkor är uppfyllda. Om nämnden inte heller funnit skäl att ingripa enligt 11 kap. PBL ska nämnden med ett slutbesked godkänna att byggnadsverket får tas i bruk. Om en byggnadspliktig åtgärd påbörjats utan att ett startbesked getts och ett sådant inte heller senare har getts, innan byggnadsverket tas i anspråk, är det en överträdelse enbart av kravet på startbesked. Det föreligger därmed inte någon förutsättning för att i nu aktuellt fall ta ut byggsanktionsavgift för överträdelse av bestämmelsen i 10 kap. 4 § PBL som gäller slutbesked (se P 343-16).

Således kan den delen avseende att bostäderna tagits i bruk innan slutbesked avskrivas.

### *Sammanfattning*

Förvaltningen bedömer att det finns förutsättning för att döma ut en byggsanktionsavgift för att åtgärden påbörjats utan startbesked. 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. Överträdelsen har begåtts efter att bygglov beviljades (2018-03-16) och Fastighets AB Färgaregatan 1 har getts tillfälle att yttra sig inom fem år från det att överträdelsen begicks (2018-10-07).

Den byggsanktionsavgift som ska tas ut beräknas på den bruttoarea som den ändrade användningen omfattas av. I bygglovsärende LOV 2017-000850 är den boarea som bygglovet avser 60,7 kvm + 46,8 kvm och sanktionsarean ska således beräknas utifrån denna area.

För att ha påbörjat en sådan ändring på 107,5 kvm av en butikslokal till bostad utan startbesked, för ett flerbostadshus, ska en byggsanktionsavgift på 37 071 kr tas ut enligt 9 kap. 8 § 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*

107,5 kvm – 15 kvm utgör sanktionsarean på 92,5 kvm.

Med stöd av 9 kap. 3 a § PBF halveras byggsanktionsavgiften.

$((0,25 \cdot 47300) + (0,0125 \cdot 47300 \cdot 92,5)) / 2 = 33\,258 \text{ kr.}$

## **Ekonomisk bedömning**

Ej aktuellt

## **Förslag till beslut**

Ärendet avskrivs utan påföljd och vidare ingripande avseende att åtgärden tagits i bruk utan slutbesked.

En byggsanktionsavgift på 33 258 kr tas ut av tidigare fastighetsägare till fastigheten Korpen 4, Fastighets AB Färgaregatan 1, org. nr. 16556983-1240, för att utan startbesked ha påbörjat en sådan åtgärd som kräver lov, genom att ha påbörjat ändring från lokal till bostad på 107,5 kvm på ett flerbostadshus på fastigheten Korpen 4.

Avskriva ärendet utan påföljd och vidare ingripande när byggsanktionsavgiften är betald.

Beslutet fattas med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) PBL, 11 kap. 57 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 8 § 3 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.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas utan startbesked, enligt 10 kap. 3 § PBL.

En åtgärd som omfattas av ett startbesked 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 ska byggsanktionsavgiftens storlek 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 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.

Enligt 9 kap. 3 a § PBF ska en byggsanktionsavgift sättas ned till hälften av de belopp som följer av 9 kap. 8 § PBF om den som gjort sig avgiftsskyldig hade bygglov för åtgärden när den begicks.

Enligt 9 kap. 8 § p 3 PBF ska en byggsanktionsavgift för att trots förbudet i 10 kap. 3 § PBL påbörja en sådan ändring av en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 3 a eller 8 § första stycket 4 PBL eller kräver anmälan enligt 6 kap. 5 § första stycket 11 och som innebär ändrad användning innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett flerbostadshus, handelsbyggnad eller liknande 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som ändringen avser.

## **Handlingar som tillhör beslutet**

### Benämning

### Daterad

Skrivelse/kommunicering

2018-09-19 (skickad 2018-10-03)

Yttrande från tidigare fastighetsägare  
KA:s utlåtande inför slutbesked, inkommen  
2018-09-14 i ärende LOV 2017-000850

2018-10-12

2018-09-14

Skrivelse/kommunicering 2020-03-25  
Yttrande från nuvarande fastighetsägare 2020-04-01

Bilagor:  
Handlingar som tillhör beslutet  
Hur man överklagar

**Beslutet ska skickas till**

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

Amir Azizian  
Bygglovschef

Patrik Tuoremaa  
Bygglovshandläggare

Amir Azizian, Godkännare tjänsteskrivelse, 2020-04-23