

Datum: 2020-12-22
Handläggare: Viktor Linder
Direktnr:
Diariennr: 2020.733 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Tillsyn Olovlig åtgärd ORMEKULLEN 12 (ORMEKULLEVÄGEN 18) (2019-498)

Ärendebeskrivning

Ärendet avser Tillsyn Olovlig åtgärd på fastigheten ORMEKULLEN 12 (ORMEKULLEVÄGEN 18).

2019-07-16 upprättades ett tillsynsärende på fastigheten Ormekullen 12 efter att byggnadsinspektör uppmärksammat att en mur har uppförts utan lov på fastigheten. 2020-03-31 har en skrivelse skickats till fastighetsägarna till den aktuella fastigheten, enligt vilken de informerats om att den aktuella muren saknar bygglov och startbesked och därmed är olovligt uppförd. De har informerats om att en byggsanktionsavgift ska tas ut på grund av detta om inte rättelse sker, dvs det olovligt utförda tas bort innan från om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med byggnadsnämnden.

Vidare har fastighetsägarna getts tillfälle att yttra sig i ärendet.

2020-04-06 har representant för VårgårdaHus/Team Lyckebacka inkommit med ett yttrande över e-post. Enligt yttrandet framgår att de står som byggherre enligt tidigare bygglov för huset och med anledning av detta har de förmedlat att de antingen bygger en mur eller släntar av. De förstår att det finns en diskussion huruvida rätt åtgärd är utförd, men tycker att en dialog om detta kan föras. Han informerar vidare om att enligt kunden har en bygglovsansökan för detta lämnats in senare efter uppmaning från Samhällsbyggnadskontoret, men att detta lades ner.

2020-12-07 har en skrivelse skickats till Team Lyckebacka AB, enligt vilken de formellt gavs tillfälle att yttra sig i ärendet. 2020-12-21 inkom de genom Jonas Lundgren med ett yttrande, enligt vilken de framför att de har uppfört enbostadshus inklusive garage på den aktuella fastigheten, och att uppdraget är utfört enligt bygglovet och avslutat därefter. Gällande förhållandena i ärendet så anger de att de inte är byggherre gällande uppförande av en mur på fastigheten. De har hjälpt nuvarande fastighetsägare med redovisning av den mur som de har låtit uppföra runt tomten.

Bakgrund

Ansökan om nybyggnad av enbostadshus med garage gjordes 2016-11-10 enligt ärende LOV 2016-000637. Bygglov beviljades 2016-12-19 enligt beslut § D 999. Startbesked beviljades 2017-02-16. Enligt bygglovet framgår att en stödmur endast ska uppföras parallellt med husväggen, vilket inte avser den aktuella stödmuren enligt detta tillsynsärende. På en av fasadritningarna står det "Avsläntning/ev. stödmur". Någon ritning på stödmur finns dock ej. Det framgår varken av handlingar inför slutbesked, protokoll för slutsamråd eller av slutbesked (2018-04-16) att en mur var uppförd.

2018-07-20 ansökte fastighetsägaren till den aktuella fastigheten om bygglov för en 60 m lång stödmur (ärende LOV 2018-000507). Sökande har i samband med ansökningsinformerat om att de vid köp av tomten hade dialog med TeamLyckebacka om att jämna ut tomten samt om att sätta en stödmur. De förutsatte att detta arbete ingick i entreprenaden och därmed att nödvändiga bygglov fanns på plats, men eftersom bygglov har efterfrågats för stödmuren har de enligt begäran lämnat in ansökan. Sökande har samma dag fått en skrivelse med information om att Samhällsbyggnadskontoret för närvarande har längre handläggningstider är normalt.

2019-07-16 har Samhällsbyggnadskontoret skickat ett föreläggande om komplettering till sökande, då det har bedömts att det krävs en nybyggnadskarta med mur och mått på mur samt exteriörritningar på muren måste inkomma för att en prövning av ansökningen ska kunna göras. Inga handlingar inkom.

2019-09-02 har sökande över e-post blivit informerad om att inga handlingar har inkommit och att om inte de begärda handlingarna inkommer kommer Samhällsbyggnadsnämnden att avvisa ansökningen. Sökande har 2019-09-02 över e-post meddelat att stödmuren ingick i bygglovsritningen för nyproduktionen av villan och därför har själva bygglovsansökningen blivit ett misstag och de har tidigare fått information om att ärendet är stängt. 2019-09-03 har Samhällsbyggnadskontoret meddelat att muren inte finns med i den bygglovsansökan som avser nybyggnad av enbostadshus och har därför bett sökande bekräfta om de verkligen vill återta sin ansökan om bygglov för stödmur. Inget svar från sökande inkom efter detta och inte heller någon bekräftelse på att ansökan skulle återtas.

Med anledning av att inga kompletteringar heller inkom, vilket medförde att ansökningen inte var tillräckligt fullständig för att prövas, beslutades det 2019-09-25 att ärendet skulle avvisas (beslut § D Avis 2019-000753).

2020-05-14 har nytt bygglov sökts enligt ärende LOV 2020-000400. Bygglov och startbesked har därefter beviljats 2020-06-10. Bygglov i efterhand har således beviljats för den aktuella muren.

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.

Den aktuella stödmuren ingick inte inom ramen för det bygglovsärende som avsåg nybyggnaden av bostadshuset med garage enligt ärende LOV 2016-000637.

Hela muren är bygglovspliktig och enligt det bygglov som beviljades i efterhand är den 72,5 m lång.

Att bygglov har beviljats i efterhand innebär inte att frågan om att ta ut byggsanktionsavgift är avgjord i och med bygglovet, utan hanteras i detta ärende eftersom åtgärden påbörjats innan startbesked.

Det bedöms att byggsanktionsavgiften ska tas ut av fastighetsägarna till den aktuella fastigheten, eftersom de dels är fastighetsägare och dels är de som haft fördel av överträdelserna. Muren har dessutom uppförts på uppdrag av fastighetsägarna. De har getts tillfälle att yttra sig inom 5 år från det att överträdelserna begicks.

Den byggsanktionsavgift som ska tas ut beräknas på den längd som stödmuren omfattar, vilket är 72,5 löpmeter. Detta innebär en byggsanktionsavgift på 35 475 kronor enligt 9 kap. 12 § 8 p plan- och byggförordningen (2011:338), 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. Avgiften ska tas ut även om överträdelserna inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet.

Fastighetsägarna har blivit informerade om att ingen byggsanktionsavgift ska tas ut om rättelse sker och att rättelse innebär att den olovligt utförda muren tas bort, innan frågan om sanktion tas upp i Samhällsbyggnadsnämndens nästa sammanträde. Med anledning av att bygglov och startbesked är beviljat i efterhand, bedöms det dock vara orimligt att rättelse kommer att ske.

Beräkning

$(0,025 \cdot 47300) + (0,01 \cdot 47300 \cdot 72,5) = 35\,475 \text{ kr}$

Ekonomisk bedömning

Ej aktuellt

Förslag till beslut

En byggsanktionsavgift på 35 475 kr solidariskt tas ut av fastighetsägarna till fastigheten Ormekullen 12, _____ och _____ för att utan startbesked ha påbörjat nybyggnad av en bygglovspliktig mur på 72,5 löpmetrar, innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avskrivna 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. 60 § PBL, 11 kap. 61 § PBL, 9 kap. 12 § 8 p. § plan- och byggförordning (2011:338), PBF

Upplysningar

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

Lagrums

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 6 kap 1 § 7 p. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, krävs det bygglov för att anordna, inrätta, uppföra, flytta eller väsentligt ändra murar och plank.

Åtgärder som kräver bygglov får inte påbörjas utan startbesked, enligt 10 kap. 3 § 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. 60 § PBL, 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 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. 12 § 8 p. PBF är byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan åtgärd i fråga om en annan anläggning än en byggnad som kräver lov enligt 9 kap. 8 § första stycket 3 eller 5 plan- och bygglagen eller 6 kap. 1 § eller anmälan enligt 5 § första stycket 8 innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är; 0,025 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,01 prisbasbelopp per löpmeter när det gäller en mur eller ett plank.

Handlingar som tillhör beslutet

<u>Benämning</u>	<u>Ankomststämplad</u>
Fotografier från tillsynsbesök	2019-07-18
Yttrande	2020-04-06
Yttrande	2020-12-21

Beslutet ska skickas till

Byggherre rek MB; Fastighetsägare rek MB

, Akten

Sophia Cohen
Tf. bygglovschef

Viktor Linder
Bygglovshandläggare