

Datum: 2022-04-29
Handläggare: Aferdita Jashari
Direktnr:
Diariernr: 2022.153 SBN

Samhällsbyggnadsnämnden

Olovlig åtgärd HÖGEN 1:58 (NORSESUNDSVÄGEN 31) (2022-86)

Ärendebeskrivning

Samhällsbyggnadsnämnden upprättade tillsynsärende på fastigheten HÖGEN 1:58 efter att det kom till kännedom att det bedrivs uthyrningsverksamhet av det förråd som har uppförts på fastigheten.

Länk till webkartan:

[https://kartor.alingsas.se/map/?app=Byggl
ovskarta&lang=sv#map](https://kartor.alingsas.se/map/?app=Byggl
ovskarta&lang=sv#map)

Efter kontroll mot arkiv hittas ett pågående ärende för nybyggnad av förråd och garage som ännu inte har fått slutbesked (2015. 626). Ansökan om bygglov för garage och förråd hade inkommit till Samhällsbyggnadsnämnden 2015-09-28. Under ärendets gång hade diskuterats att om andra våningen skulle användas för boende krävs det brandcellindelning. Bygglov har beviljats för garage och förråd 2015-11-28 och 2015-12-01- har tekniskt samråd hållits och startbesked medges.

2018-01-24 -kallelse till slutsamråd skickas till fastighetsägaren. Inspektören upplyser att för att kunna använda byggnaden krävs att slutbesked har utfärdats av Samhällsbyggnadsnämnden. Inför slutsamrådet skulle eget intyg, lägeskontroll och verifierat kontrollplan lämnas in.

2018-02-20- kommer ritningar och el intyg och senare även lägeskontroll. Kontrollplan och utlåtande av kontrollansvarige saknas.

2022-01-31-Information om ett startat tillsynsärende skickas till fastighetsägaren

2022-01-31- Fastighetsägaren svarar att slutbesked har ej begärd på grund att det saknades några av de nödvändiga handlingarna och att kontrollansvarige skulle skicka dem.

2022-02-04-kontakt togs med kontrollansvarige som anger att han inväntade relationsritningar om den slutliga utformningen så att han skulle lämna sin utlåtande.

Efter många turer i kommunikering med fastighetsägaren kom det fram att byggnaden som enligt beviljat bygglov skulle inrymma garage med förråd har ändrats till att förrådsutrymmet har inretts till fritidshus.

Samhällsbyggnadskontoret bedömde att ändringen är stor och för att kunna använda byggnaden som fritidshus måste ansökan om bygglov i efterhand lämnas in snarast.

2022-02-10- ansökan om bygglov för fritidshus lämnas in

2022-03-22-bygglov med startbesked beviljas

Enligt bygglovet inredd area utgör enligt bygglovet 66 kvm av byggnadsarean som uppgår till 94,5 kvm. Övrig area är garagedel. Väggar och tak mellan fritidshusutrymme och garagedel är brandsäkrade.

Fritidshusutrymmet är inrett med sovrum, klädkammare, tvätt- och badrumsdel på entréplan och med kök- och vardagsrumsdel på ovanplan.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Av det som framgår i ärendet konstateras att byggnaden har tagits i bruk utan slutbesked och att andra våningen hyrs ut för boende. Eftersom den nya användningen skiljer sig från beviljat bygglov bedöms att slutbesked för garaget ej kan medges.

Byggnaden ska då bedömas som en nybyggnation av ett fritidshus. I sådana fall görs prövning av ansökan om lov mot bakgrund av de förhållanden som råder vid prövningstillfället oavsett om åtgärden redan har utförts eller inte.

Samhällsbyggnadsnämnden bedömde, i beviljat bygglov, att åtgärden inte förvanskar de kulturmiljövärden som finns enligt 8 kap. 13 § PBL och att föreslagen åtgärd uppfyller tillämpliga bestämmelser i 2 och 8 kap. PBL.

Enligt Plan- och bygglag (2010:900) 10 kap 3 § en åtgärd får inte påbörjas innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked, om åtgärden kräver bygglov, marklov eller rivningslov.

Fastighetsägaren har byggt fritidshuset utan att startbesked hade utfärdats.

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 medför att byggsanktionsavgift ska tas ut enligt PBL 11 kap. 51 §.

Fastighetsägaren har också tagit i bruk fritidshuset utan att slutbesked har 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).

Förslag till beslut

Med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påförs fastighetsägaren till fastigheten Högen 1:58, _____ en sanktionsavgift på totalt 42 383 kr för att den bygglovspliktiga åtgärden nybyggnad av fritidshus har påbörjats innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked.

Avgiften ska betalas till Alingsås kommun inom två månader efter att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

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

Yttrande

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

Tjänsteskrivelsen har 2022-03-30 skickats till fastighetsägaren för yttrande.

I sitt yttrande som inkom 2022-03-31 anger fastighetsägaren att slutbesked ej har begärts på grund av saknade handlingar och undrar samtidigt varför kan ej ges slutbesked för garaget även at tiden har gått ut men det börjas från början.

Yttrandet i sin helhet bifogas denna tjänsteskrivelse.

Motivering till beslut.

Byggnaden har tagits i bruk utan slutbesked och andra våningen hyrs ut för boende. Eftersom den nya användningen skiljer sig från beviljat bygglov, är utfärdande av slutbesked för garaget ej relevant. Byggnaden bedöms då som nybyggnation. Enligt PBL 9 kap 2§ krävs det bygglov för nybyggnad. Enligt 10 kap. 3 § PBL åtgärden får inte påbörjas förrän Samhällsbyggnadsnämnden har lämnat startbesked

Beräkning av sanktionsavgift

Byggsanktionsavgiften ska beräknas med stöd av det prisbasbelopp (PBB) som gäller för det år som beslut om byggsanktionsavgift tas med stöd av 9 kap. 1 § PBF.

Byggsanktionsavgiften beräknas då med 2022 års PBB som är 48 300 kr.

Byggsanktionsavgiften för att trots förbudet i 10 kap. 3 § plan- och bygglagen (2010:900) påbörja en sådan nybyggnad som kräver lov enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 eller 8 § första stycket 2 a, 3 eller 4 plan- och bygglagen innan byggnadsnämnden har gett ett startbesked är för ett en- eller tvåbostadshus:

1,5 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,005 prisbasbelopp per kvadratmeter av byggnadens sanktionsarea.

Sanktionsarea är arean på 66 kvm minskat med 15 kvm

Beräknad sanktionsavgift är **42 383 kr**

Sanktionsavgiften har halverats i enlighet med PBF 9 kap 3a § eftersom det fanns redan ett beviljat bygglov för byggnaden.

Handlingar som tillhör beslutet

Benämning	Ankomststämplad
Anmälan	2022-01-31
Yttrande från ägaren	2022-03-31
Beräkning av sanktioner	2022-03-23

Lagrum

Enligt 11 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900), 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. 52 § PBL 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.

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

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

Enligt 11 kap 54 § PBL 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 § 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 en byggsanktionsavgift ska betalas inom två månader efter det att beslutet om att ta ut avgiften har delgetts den avgiftsskyldige. Ett beslut om byggsanktionsavgift får efter sista betalningsdagen verkställas som en dom som har vunnit laga kraft.

Sophia Cohen
Enhetschef bygglov

Aferdita Jashari
Byggnadsinspektör