

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Tillsynshandläggare
Rickard von SiversLOV- OCH
TILLSYNSUTSKOTTET
2025-02-18

Uttagande av byggsanktionsavgift då ändring av byggnads bärande konstruktion påbörjats utan startbesked samt avskrivning av delar av ärendet på fastigheten [REDACTED]

Förslag till beslut

Lov- och tillsynsutskottet föreslår stadsbyggnadsnämnden besluta:

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att i enlighet med 11 kap 51 § plan- och bygglagen (2010:900) påföra [REDACTED] ägare till fastigheterna, [REDACTED] en byggsanktionsavgift om 102 900 kr då åtgärder avseende ändring i byggnadernas bärande konstruktion påbörjats utan att startbesked utfärdats.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att i enlighet med 11 kap 61 § plan- och bygglagen (2010:900) att byggsanktionsavgiften ska vara betald senast två månader efter att fastighetsägarna blivit delgivna beslutet.
3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med 11 kap 5 § plan- och bygglagen (2010:900) avskriva de delar av tillsynen som avser ingrepp i skyddsrum samt ändring av avlopp.

Sammanfattning

På fastigheterna [REDACTED] skedde det år 2000 en omfattande stambytesrenovering. Vid senare inspektion och besiktning har det visat sig att arbetet utfördes bristfälligt.

För att kunna åtgärda bristerna behövde det göras ett ingrepp i den bärande konstruktionen i sju av de åtta punkthusen och i samband med detta gjordes ingen anmälan till kommunen. Fastighetsägaren har i samtal anfört att det var entreprenören som skulle ansvara för att gällande lagar och föreskrifter följs och därmed också ansvariga för att en anmälan till kommunen inlämnades.

Då åtgärder har påbörjats utan att startbeskedet utfärdats för åtgärderna kvarstår att utta en byggsanktionsavgift om 102 900 kr.

För de stam- och avloppsledningar som renoverades år 2000 och som sannolikt kan ha utgjort anmälningspliktiga åtgärder avskrivs från vidare handläggning då de bedöms vara preskriberade.

Ärendet

Bakgrund

På fastigheterna [REDACTED] skedde det år 2000 en omfattande stambytesrenovering. Vid senare inspektion och besiktning har det visat sig att arbetet utfördes bristfälligt bland annat genom att en avloppstam belägen under källargolvet inte bytts ut och att flertalet rörgenomföringar i skyddsrummet utförts på ett felaktigt sätt.

För att renovera denna avloppstam krävdes ett ingrepp i byggnadens bärande yttervägg. Håltagning i byggnadens bärande yttervägg genomfördes under åren 2020-2023 enligt uppgifter från fastighetsägaren. För uppdraget har fastighetsägaren anlitat entreprenör. Först efter att håltagning i yttervägg genomfördes och i samband med att Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) gjorde sin tillsyn, har skyddsrumskunnig anlitats och därmed också låtit utföra hållfasthetsberäkningar för att åtgärda felen vid tidigare utförda arbeten. Ingreppet innebar en överträdelse utifrån lag om skyddsrum, där MSB nyligen genom sin tillsyn åtgärdsförelagt fastighetsägaren.

För att kunna åtgärda bristerna behövde det göras ett ingrepp i den bärande konstruktionen i sju av de åtta punkthusen och i samband med detta gjordes ingen anmälan till kommunen. Fastighetsägaren har i samtal anfört att det var entreprenören som skulle ansvara för att gällande lagar och föreskrifter följs och därmed också ansvariga för att en anmälan till kommunen inlämnades.

De åtgärder som utfördes år 2000 och som sannolikt kan ha utgjort anmälningspliktiga åtgärder avskrivs från vidare handläggning då de bedöms vara preskriberade.

Yttranden

Fastighetsägaren har inkommit med yttrande i ärendet. Av yttrandet framgår att omfattande åtgärder avseende stammarna utfördes år 2000. I efterhand har det visat sig att arbetet utfördes felaktigt med flertalet brister, men som nu föreningen ville åtgärda. Fastighetsägaren har då upphandlat en entreprenör och vid senare inspektion har det visat sig att man inte tagit hänsyn till de skyddsrum som är belägna i respektive byggnad. Vidare framkom att man felaktigt hade tagit upp hål i husens fasad och sockel för att förenkla arbetet. Fastighetsägaren tog då kontakt med berörda entreprenörer, MSB, samt Skyddsrumspartner AB. Dessa gjorde en beräkning av hållfasthet och kom med förslag på korrekt återställande. Efter dessa beräkningar, har socklar åtgärdats i enlighet med rekommendationerna för att säkerställa hållfastheten i byggnaden.

För yttrande i sin helhet se bilaga 5.

Tillämpliga lagrum

Tillsynsärenden hanteras enligt 11 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Bestämmelser avseende uttagande av sanktionsavgift regleras i 11 kapitlet (2010:900), PBL, samt i 9 kapitel plan- och byggförordningen (2011:338), PBF.

Skäl för beslutet

Enligt 11 kap 51 § PBL, ska en byggsanktionsavgift tas ut om någon bryter mot en bestämmelse i 8-10 kap PBL. Avgiftens storlek framgår av 9 kap PBF.

Då ändringen av den bärande konstruktionen innebär ingrepp i en kantbalk har konstruktören i ärendet bedömt att det är cirka en kvadratmeter som berörs i varje hus. Bygglövenheten delar den bedömningen.

Berörd area av flerbostadshusen är totalt 7 kvm vilket ger en sanktionsarea om $7 - 15 = 0$ kvm. Sanktionsavgiften beräknas per fastighet. Då samtliga punkthus är en egen fastighet, ska sanktionsavgiften uttas gånger sju.

Enligt 9 kap 11 § PBF, framgår att byggsanktionsavgiften för att påbörja åtgärder som påverkar den bärande konstruktionen i flerbostadshus 0,25 prisbasbelopp med ett tillägg av 0,0125 prisbasbelopp per kvadratmeter av den sanktionsarea som berörs av ändringen.

År 2025 är prisbasbeloppet 58 800 kr vilket ger en byggsanktionsavgift om:

$$58\,800 \times 0,25 = 14\,700 \text{ kr}$$

$$(0,0125 \times 58\,800) \times 0 = 0 \text{ kr}$$

$$14\,700 \times 7 = 102\,900 \text{ kr.}$$

Byggsanktionsavgiften för överträdelsen att påbörja åtgärder som gjorde ingrepp i den bärande konstruktionen, innan startbesked var utfärdat, uppgår till 102 900 kronor.

Avgiften fastställs med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas.

Byggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift om kriterierna för det är uppfyllda. Reglerna om byggsanktionsavgift skiljer sig därmed från flertalet av reglerna i PBL om förelägganden, förbud, vite, handräckning och genomförande på ägarens eller den försumliges bekostnad. I de senare fallen har byggnadsnämnden ett visst handlingsutrymme och kan undantagsvis avstå från att ingripa.

Att byggnadsnämnden ska ta ut byggsanktionsavgift även om överträdelsen inte har skett uppsåtligt eller av oaktsamhet beror på att reglerna om byggsanktionsavgift ska vara enkla att tillämpa och att utrymmet för bedömningar i det enskilda fallet ska vara litet. Om en avgiftspliktig överträdelse har skett är det alltså strikt ansvar som gäller och byggnadsnämnden måste ta ut byggsanktionsavgift om inte förutsättningar för avgiftsbefrielse eller nedsättning av avgiften föreligger. Det är dock viktigt att byggnadsnämnden kan visa att en överträdelse faktiskt har skett.

I det aktuella fallet bedömer enheten att det är tydligt, framför allt då fastighetsägarna själv medger det i dialoger med kommunen, att överträdelser har skett. Att fastighetsägaren har avtalat med entreprenör om att de ska göra anmälan framgår endast i telefonsamtal med fastighetsägaren. I vissa situationer ska eller får byggnadsnämnden sätta ned en byggsanktionsavgift trots att det skett en avgiftspliktig överträdelse.

Bygglovenheten gör bedömningen att det inte är skäl nog att fastighetsägaren avtalat med en entreprenör att sätta ned avgiften. Fastighetsägaren har ett långtgående ansvar när det kommer till att inneha rätt tillstånd innan åtgärder påbörjas enligt PBL.

Av propositionen (prop 2012/13:104 sid.11) framgår att det är viktigt att eftersträva en rimlig avvägning mellan möjligheten att sätta ned byggsanktionsavgiften i det enskilda fallet och att upprätthålla rättssäkerheten.

Då ändring av skyddsrum och ändringar i avloppsledning i huvudsak skedde år 2000, är denna del av ärendet preskriberad. Det innebär att nämnden inte kan förelägga om åtgärder avseende dessa delar och ärendet ska därför avskrivas i dessa delar.

Enligt lagen om skyddsrum (2006:545) och tillhörande förordning och föreskrifter framgår vilka skyldigheter en fastighetsägare har när det kommer till skyddsrum och iordningställande. De aktuella åtgärderna som kopplar mot att skyddsrummet har punkterats har skickat vidare för tillsyn av MSB.

MSB har fått information både av anmälare och av bygglovenheten i aktuellt ärende och driver frågan vidare enligt nämnda lag.

Information och upplysningar

Avgiften fastställs i enlighet med 9 kap 1 § PBF med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslutet om avgiften fattas. Detta innebär att avgiften kan ändras, om beslutet tas ett annat år än då förslag till beslut fattades.

Om rättelse sker, innan frågan om sanktioner eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med Stadsbyggnadsnämnden tas ingen avgift ut, enligt 11 kap 54 § PBL, och ärendet avskrivs från nämndens vidare handläggning.

Andreas Totschnig
Plan- och exploateringschef

Elise Ljung
Bygglovchef

Bilagor

1. Beräkning sanktionsavgift Boverket: Guide för beräkning av sanktionsavgifter
2. Anmälan inkommen 29 april 2024
3. Fotografi 20 daterat den november 2024
4. Konstruktionsritning daterat den 25 november 2024
5. Konstruktionsritning daterat den 25 november 2024
6. Yttrande inkommen den 25 november 2024
7. Fotografi 25 daterat den november 2024
8. Fotografi 25 daterat den november 2024
9. Skrivelse inkommen den 18 januari 2025
10. Skrivelse inkommen den 22 januari 2025
11. Tillämpliga lagrum

Expedieras

Till bygglovenheten för vidare expediering