



PM 2012:156 RIII (Dnr 001-1270/2012)

## **Förslag till ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) samt plan- och byggförordningen (2011:338)**

**Remiss från Socialdepartementet**

**Remisstid den 7 december 2012**

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Som svar på remissen ”Förslag till ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) samt plan- och byggförordningen (2011:338)” hänvisas till vad som sägs i promemorian.

**Föredragande borgarrådet Regina Kevius** anför följande.

### *Ärendet*

Under arbetet med att utforma sanktionsbestämmelserna i plan- och byggförordningen (PBF) har frågan om utformningen av befrielsegrunderna i 11 kap. 53 § plan- och bygglagen (PBL) på nytt kommit upp. Vidare har en del tillämpningssvårigheter aktualiserats. Regeringen har därför bedömt att det finns skäl att införa ytterligare möjligheter till avgiftsbefrielse och har remitterat ett förslag till jämkning av byggsanktionsavgift i PBL samt författningsändringar i PBF.

Det bör enligt regeringen finnas en möjlighet att sätta ned en avgift i ett sådant fall där avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. Vid denna prövning ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaktsamhet.

### *Beredning*

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och stadsbyggnadsnämnden.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att avgiftens storlek kan vara kännbar för den enskilde, varför det är angeläget att tillämpningen av byggsanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsens art och omständigheterna i övrigt och välkomnar att regeringen eftersträvar en större tydlighet i bestämmelserna.

*Stadsbyggnadsnämnden* välkomnar sänkningen av byggsanktionsavgifter, men anför att vissa paragrafer bör förtydligas så att det framgår om åtgärden avser en liten eller stor åtgärd. Nämnden har upprättat en sammanställning som visar hur remissens förslag faller ut på ofta förekommande ärendetyper i Stockholms kommun.

### *Mina synpunkter*

Idag kan det bli riktigt dyrt för den som bygger fel. En företagare som bygger till sin lokal med 10 kvadratmeter utan alla tillstånd i ordning kan få straffavgifter på över

150 000 kr, oavsett vad felet består i eller beror på. Därför välkomnar jag att byggsanktionsavgifterna i delar av plan- och bygglagen sänks. Nuvarande bestämmelser rymmer alltför liten flexibilitet i förhållande till överträdelsernas beskaffenhet och omfattning. Till skillnad från tidigare har inte kommunerna längre några möjligheter att sänka eller låta bli att utdöma avgifter. Stockholm, liksom många andra kommuner, har uppmärksammat att detta leder till orimliga konsekvenser, såväl för näringsidkare, för mindre aktörer som bostadsrättsföreningar och för privatpersoner.

Det är angeläget att tillämpningen av byggsanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsens art och omständigheterna i övrigt. Lagstiftningen bör lämna utrymme för att behandla ringa överträdelser, missförstånd eller smärre administrativa förseelser lindrigt.

I sammanhanget är det önskvärt att regeringen förtydligar delen i plan- och byggförordningen om byggnadshöjd och våningsberäkning, begrepp som främst används i detaljplanebestämmelser. Boverket har genom allmänna råd 1995:3 ("Boken om lov, tillsyn och kontroll") utvecklat hur bestämmelsen ska förstås. Berörda myndigheter tolkar trots detta bestämmelserna om byggnadshöjd på olika sätt, vilket får till följd att omfattningen av en detaljplans byggrätt tolkas olika. Det bör förtydligas att förhållandena på en byggnads baksida inte ska inrymmas i begreppet "beräkningsgrundande fasad". På så vis säkerställs att befintliga byggrätter inte krymper, utan kan tolkas så generösa som möjligt, något som är viktigt i en attraktiv och växande stad.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Som svar på remissen "Förslag till ändringar i plan- och bygglagen (2010:900) samt plan- och byggförordningen (2011:338)" hänvisas till vad som sägs i promemorian.

Stockholm den 21 november 2012

REGINA KEVIUS

#### *Bilagor*

1. Socialdepartementets promemoria "Jämkning av en byggsanktionsavgift m.m."
2. Socialdepartementets promemoria "Läsanvisningar till förslaget till ändringar i plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, hösten 2012"
3. Förordning om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338)
4. Sammanställning av hur remissens förslag faller ut på ofta förekommande ärendetyper i Stockholms kommun

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

## ÄRENDET

Under arbetet med att utforma sanktionsbestämmelserna i plan- och byggförordningen (PBF) har frågan om utformningen av befrielsegrunderna i 11 kap. 53 § PBL på nytt kommit upp. Vidare har en del tillämpningssvårigheter aktualiserats. Regeringen har därför bedömt att det finns skäl att införa ytterligare möjligheter till avgiftsbefrielse och har remitterat ett förslag till jämkning av byggsanktionsavgift i PBL samt författningsändringar i PBF.

Nuvarande bestämmelser om byggsanktionsavgift rymmer liten flexibilitet i förhållande till överträdelseernas beskaffenhet och omfattning. Avgiften kan vara kännbar för den enskilde, varför det är angeläget att tillämpningen av byggsanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsens art och omständigheterna i övrigt.

Det bör enligt regeringen finnas en möjlighet att sätta ned en avgift i ett sådant fall där avgiften inte står i rimlig proportion till överträdelsen. Vid denna prövning ska särskilt beaktas om överträdelsen inte har skett uppsåtligen eller av oaksamhet.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och stadsbyggnadsnämnden.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 15 oktober 2012 har i huvudsak följande lydelse

Stadsledningskontoret konstaterar att byggsanktionsavgiften är ett verktyg för att säkerställa efterlevnad av lagstiftningens bestämmelser om att vissa åtgärder är förenade med krav på att hos tillsynsmyndigheten ansöka om lov att företa åtgärden, eller att det vid vissa åtgärder föreligger en skyldighet att anmäla dessa hos tillsynsmyndigheten. Kontoret anser att detta verktyg är en viktig förutsättning för att kommunernas byggnadsnämnder ska kunna säkerställa att lagstiftningen efterlevs, men delar regeringens bedömning att nuvarande bestämmelser rymmer alltför liten flexibilitet i förhållande till överträdelseernas beskaffenhet och omfattning.

Som stadsledningskontoret tolkar lagstiftarens intentioner är avsikten med byggsanktionsavgiften att beivra medvetna, betydande och/eller oaksamma överträdelser av lagstiftningens bestämmelser om lov- eller anmälningsplikt. Kontoret konstaterar att avgiftens storlek kan vara kännbar för den enskilde, varför det är angeläget att tillämpningen av byggsanktionsavgiften står i rimlig proportion till överträdelsens art och omständigheterna i övrigt. Ringa överträdelser, genuina missförstånd eller smärre administrativa förseelser bör enligt stadsledningskontoret behandlas lindrigt. Mot denna bakgrund anser kontoret att regeringens förslag till förändring av plan- och bygglagen respektive plan- och byggförordningen utgör steg i rätt riktning och bör tillstyrkas.

Stadsledningskontoret har inga synpunkter på de övriga föreslagna förändringarna, utan välkomnar att regeringen eftersträvar en större tydlighet i bestämmelserna.

### **Stadsbyggnadsnämnden**

**Stadsbyggnadsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 25 oktober 2012 att överlämna stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen från

kommunstyrelsen samt att omedelbart justera paragrafen.

**Stadsbyggnadskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 19 september 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholms stadsbyggnadskontor har varit delaktigt i det arbete som nu lett fram till förslaget om ändringar i plan- och bygglagen och plan- och byggförordningen.

Kontoret välkomnar att byggsanktionsavgifterna i vissa paragrafer sänks, dock inte avgifterna för skyltar/vepor. Kontoret anser vidare att vissa paragrafer bör förtydligas så att det framgår om åtgärden avser en liten eller stor åtgärd. Kontoret har upprättat en sammanställning, som visar hur remissens förslag faller ut på ofta förekommande ärendetyper i Stockholms kommun, se bilaga 4. Kontoret vill även att regeringen ser över och förtydligar delen i plan- och byggförordningen om byggnadshöjd och våningsberäkning.

**Stadsbyggnadskontoret har följande synpunkter på socialdepartementets remiss.**

1. En paragraf i förordningen som anger att samtliga byggsanktionsavgifter ska läggas samman i situationer där det blir aktuellt saknas.
2. Det är viktigt att i 1 kap 7 § punkten 1 PBF framgår att den avser alla ändringar som utförs på en byggnad, även ändrad användning, vilket det inte framgår av paragrafen nu. I paragrafen anges enbart bygg- eller rivningsåtgärd.
3. 9 kap 10 § PBF gällande ändring av en byggnads utseende anser kontoret är alltför vid. Som den nu är utformad kostar en yttre ändring utan bygglov, utan startbesked och utan slutbesked på ett flerbostadshus 66 000 kr oavsett om den yttre ändringen avser en liten yttre ändring (t.ex. ett litet fönster,) eller en stor yttre ändring (t.ex. åtta icke volymskapande takkupor).

*Förslag:* Kontoret anser att paragrafen borde delas upp så att man gör skillnad på om åtgärden avser en liten eller stor yttre ändring på ett en- och tvåbostadshus (punkt 1) och på annan byggnad (punkten 4).

En liten yttre ändring på ett en- och tvåbostadshus kan vara ett nytt fönster eller en ny dörr. En stor yttre ändring på ett en- och tvåbostadshus kan vara en ny takkupa, ny balkong. Exempel på en liten yttre ändring på en annan byggnad kan vara fönsterbyten, en ny mindre takkupa. En stor yttre ändring på en annan byggnad kan t.ex. vara fler nya mindre takkupor, takaltaner, inglasning av tre eller flera balkonger, tilläggsisolering och byte av fasadmaterial.

4. Paragraferna 9 kap 10 a §, 24 § och 38 § PBF bör tas bort. Att utan anmälan ändra en byggnad trots att anmälan krävs enligt 6 kap 5 § första stycket 3 PBF avser ett objekt. Åtgärden är inte ytberoende. Jfr paragraferna gällande ändring av en byggnads yttre utseende (9 kap 10 § PBF), och skyltar/ljusordningar (9 kap 13 § PBF) som anger procent av prisbasbelopp.
5. Ytterligare anläggningar i 9 kap 12 § PBF bör delas upp, inte bara murar och plank.

*Förslag:* Upplag bör delas upp så att man gör skillnad på om åtgärden avser ett litet upplag (t.ex. återvinningsstation) eller ett stort upplag (t. ex. bilskrot, betongblandarstation). Även parkeringsplatser bör delas upp. Om de avser ett fåtal parkeringsplatser (t.ex. upp till fem stycken) eller en stor publik parkering (t. ex. stormarknad,

sjukhus).

6. Kontoret kan konstatera att föreslagna sanktionsavgifter i 9 kap 13 § PBF att utan lov sätta upp en skylt/vepa är låga. I Stockholm är bygglovskostnaden 3080 kr för en skylt på max 5 jämfört med föreslagen sanktionsavgift på 2750 kr för att inte ha lov för en sådan skylt. Följden skulle kunna bli att man hellre sätter upp skylten utan lov än att först invänta bygglov för den.

Byggsanktionsavgiften för att sätta upp en skylt/vepa utan bygglov med en yta på över 20 kvm kommer, enligt förslaget, att vara på 11 000 kr. Kontoret anser att avgiften är alltför låg och inte tillräckligt avskräckande. Den totala kostnaden (tillverkning, montering, polistillstånd m.m.) för den sökande innan skylten/vepan sitter på plats är i verkligheten betydligt högre och den föreslagna avgiften på 11 000 kr blir en försumbar avgift i sammanhanget.

Kontoret anser att dagens sanktionsavgifter för att utan lov sätta upp en skylt därför ska vara kvar, dvs. 5 500 kr för en skylt på max 5 kvm, 22 000 kr för en skylt på över 5 och max 20 kvm samt 33 000 kr för en skylt på över 20 kvm.

7. I förslaget ska sanktionsavgifter inte tas ut för att utan slutbesked tagit i bruk bl.a. murar, plank, markåtgärder, rivning och yttre ändring. Åtgärder som de facto inte kan tas i bruk men där ibruktagandet sker i och med utförandet.

*Förslag:* Byggsanktionsavgift ska tas ut för att handlingar inte skyndsamt skickats in för slutbesked efter färdigställandet, avseende åtgärder som inte kan tas i bruk.

Kontoret anser att det viktiga inte är ibruktagandet utan att byggherren följt kraven i startbeskedet, dvs. följt lovet och utfört kontrollerna. Byggsanktionsavgift bör istället påföras i dessa fall när man inte skickat in sin kontrollplan och lägesintyg m.m. Budskapet till byggherren blir annars att yttre ändringar, murar m.m. är mindre viktiga att efterfölja beträffande lovbeslut och kontroller, trots att såväl murar som balkonger ofta är överklagade ärenden.