



Värmdö Kommun
Att: Jelinka Hall
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg

Gustavsberg 2015-06-01

YTTRANDE ÖVER FÖRSLAG TILL BESLUT OM BYGGSANKTIONSAVGIFT.

Med hänvisning till er tjänsteskrivelse med förslag till beslut om byggsanktionsavgift avseende fastigheten Gustavsberg 1:52 (dnr BYGG.2013.5377) som vi fick del av per e-post den 21 maj 2015 får vi härmed yttra oss enligt följande.

Inställning

Vi hemställer i första hand om avgiftsbefrielse och i andra hand om nedsättning av avgiften till en fjärdedel (dvs. 556 250 kr).

Avgiftsbefrielse

Av 11 kap. 54 § plan- och bygglagen följer att byggsanktionsavgift inte ska tas ut om rättelse sker innan frågan om sanktion eller ingripande har tagits upp till överläggning vid ett sammanträde med bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden (Nämnden).

Vi kan härvid konstatera att startbesked meddelades den 7 maj 2015. Rättelse har således skett.

Att det på tjänstemannanivå har meddelats beslut om att stoppa pågående arbeten samt att det på tjänstemannanivå bereds ett förslag till beslut om byggsanktionsavgift innebär inte att Nämnden har haft någon överläggning i saken i den mening som avses i 11 kap. 54 § plan- och bygglagen. I sammanhanget kan även påpekas att JO framhållit vikten av att en fastighetsägare får uttömmande information om reglerna kring byggsanktionsavgift inklusive möjligheten till frivillig rättelse och avgiftsbefrielse m.m. innan ärendet tas upp till behandling i byggnadsnämnden (JO 1980/81 s. 470). Någon sådan information har vi inte fått.

Enligt vår uppfattning innebär detta att rättelse har skett inom den frist som föreskrivs i 11 kap. 54 § plan- och bygglagen. Det finns inget annat rimligt sätt att vidta rättelse än att omgående tillse att startbesked kan utfärdas. Byggsanktionsavgift ska därför inte tas ut.

Nedsättning av avgiften

För det fall Nämnden anser att det inte föreligger grund för avgiftsbefrielse enligt ovan får vi framhålla följande.

Enligt 9 kap. 3a § plan- och byggförordningen ska byggsanktionsavgiften sättas ned till hälften av det belopp som annars följer av 9 kap. plan- och byggförordningen om det förelåg bygglov vid tidpunkten när arbetet påbörjades. Denna grund för nedsättning sorterar under allmänna bestämmelser i kapitlet för byggsanktionsavgifter i förordningen och det saknas synbara skäl för att denna nedsättningsgrund inte ska kunna tillämpas även för andra former



av lov. Bestämmelsen bör därför, åtminstone analogivis, vara tillämplig på den nu aktuella situationen där det förelåg rivningslov när rivningsarbetena påbörjades. Med tillämpning av denna bestämmelse ska byggsanktionsavgiften således sättas ned till hälften. Under alla omständigheter ger bestämmelsen uttryck för att existensen av lov vid arbetets påbörjande utgör en förmildrande omständighet som bör beaktas vid bedömningen av överträdelsens art.

Av 11 kap. 53 a § plan- och bygglagen följer att en byggsanktionsavgift ska sättas ned till hälften eller en fjärdedel om den avgift som annars skulle utgå inte står i rimlig proportion till överträdelsen. Vid överträdelser av mindre allvarlig art får således avgiften sättas ned. Eftersom det förelåg rivningslov när arbetet påbörjades finns det, som nämnts ovan, i vart fall skäl att sätta ned avgiften till hälften.

Som ytterligare skäl till nedsättning, och därmed nedsättning till en fjärdedel, kan följande framhållas. Rivningslovet beviljades den 2 februari 2014. Enligt 10 kap. 14 § plan- och bygglagen har det därefter ålegat Nämnden att utan dröjsmål kalla till tekniskt samråd. Då kommunen underlät att kalla till tekniskt samråd föll frågan om startbesked i glömska. Efter en tid påbörjades rivningsarbetena i enlighet med den rivningsplan som tagits fram och Nämnden har flera gånger kontrollerat rivningsarbetena på plats utan att göra någon anmärkning. När det uteblivna startbeskedet uppdagades i maj 2015 kunde såväl tekniskt samråd hållas, rivningsplanen fastställas och startbesked utfärdas inom loppet av två dagar. Den snabba hanteringen visar att rivningsarbetena inte utförts felaktigt i något avseende och att det således endast var en formalitet att utverka startbesked. Att denna formalitet föll i glömska bör, på grund av Nämndens underlåtenhet att kalla till tekniskt samråd, delvis lastas Nämnden. Av förarbetena framgår att åtgärder som vidtas utan att invänta erforderligt lov eller startbesked utgör en överträdelse av mindre allvarlig art om byggnadsnämndens handläggning drar ut på tiden oskäligt länge (prop. 2012/13:104 s. 10). Att det dröjde över 15 månader från beslut om rivningslov till tekniskt samråd måste anses utgöra ett sådant oskäligt dröjsmål i Nämndens handläggning som åsyftas i förarbetena. Enligt vår uppfattning finns det därför skäl att sätta ned avgiften till en fjärdedel.

VILLEROY & BOCH GUSTAVSBERG AB



Ulf Gimling



Michael Stagnelid